



Wohnungsmarktbericht 2020 für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



IMPRESSUM

Die im Wohnungsmarktbericht 2020 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Fritz-Kotz-Str. 17 a
51674 Wiehl
Tel: 02261 88-6273
Fax: 02261 88-972 8062
Email: gutachterausschuss@obk.de
Homepage: <https://www.gars.nrw/obk>

Bearbeitung

Andreas Nefzger
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im OBK

Download

Kostenlos

Rechte und Hinweise

Für den Wohnungsmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Wohnungsmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2020 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Oktober 2020

Inhalt

Anmerkungen	4
Mietspiegel 2019	4
Mietspiegel 2021	4
Zensus 2011.....	5
Wesentliche Aussagen auf einen Blick	6
1. Einleitung	8
2. Wohnungsangebot.....	9
2.1 Wohnungsbestand	9
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	18
2.3 Wohnungsleerstand	28
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau.....	32
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	36
3. Wohnungsnachfrage	37
3.1 Demografische Faktoren	37
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	37
3.1.2 Pendler	46
3.1.3 Zu- und Abwanderung	48
3.1.4 Haushalte.....	52
3.2 Ökonomische Faktoren	58
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	58
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	60
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	62
3.2.4 Arbeitslosigkeit	64
3.2.5 Transferleistungsempfänger	67
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	68
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	70
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	70
4.2 Grundsteuer.....	71
4.3 Bodenrichtwerte	72
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	74
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	76
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	77
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
5. Mieten.....	79
5.1 Mietwohnungsbestand	79
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	80
5.3 Angebotsmieten	82
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	83
5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015.....	84
5.6 Mietspiegel 2017 und 2019	86

6. Experten am Wohnungsmarkt	88
7. Städte und Gemeinden auf einen Blick	98
7.1 Bergneustadt	98
7.2 Engelskirchen	100
7.3 Gummersbach	102
7.4 Hückeswagen	104
7.5 Lindlar	106
7.6 Marienheide	108
7.7 Morsbach	110
7.8 Nümbrecht	112
7.9 Radevormwald	114
7.10 Reichshof	116
7.11 Waldbröl	118
7.12 Wiehl	120
7.13 Wipperfürth	122
8. Strukturdaten und wichtige Adressen	124
9. Quellenverzeichnis	125
10. Abbildungsverzeichnis	126
11. Fragebogen	128
12. Stichwortverzeichnis	129

Anmerkungen

Mietspiegel 2019

Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis ist im Juli 2019 veröffentlicht worden (Kap. 5.6). Unter Federführung des Gutachterausschusses und unter Beteiligung des Mietervereins Oberberg, der drei Haus- und Grundbesitzervereine (Gummersbach, Hückeswagen, Waldbröl) sowie der Rheinischen Immobilienbörse e.V. wurde der Mietspiegel 2017 aktualisiert: (www.rio.obk.de/omix/omix.php).

Dieser wird aktuell monatlich 1300-mal aufgerufen, an Wochentagen über 50 Mal täglich.

Mietspiegel 2021

Der Mietspiegel 2021 wird unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Aktualisierung nicht auf Basis des Mietspiegels 2019 fortgeschrieben werden, sondern über neue Umfragen unter den Bürgern des Oberbergischen Kreises umfassend neu erstellt.

Hierfür wird erneut die Hilfe der Mieter, Vermieter, Hausverwalter und Makler im Oberbergischen Kreis benötigt. Denn nur wenn alle Beteiligten ausreichende Daten zur Auswertung zur Verfügung stellen, ist eine differenzierte, örtliche Aussage zulässig, die den Markt sachgerecht widerspiegelt und ggf. auch bei Streitigkeiten gerichtlich anerkannt wird.

Der Fragebogen für den Mietspiegel 2021 kann bei den beteiligten Institutionen auf Papier und unter <http://mietspiegelumfrage.obk.de> online ausgefüllt werden. Es werden keine personenbezogenen Daten erfragt. Alle Angaben werden zu jeder Zeit nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Zensus 2011

Die Zahlen der älteren Wohnungsmarktberichte (2011 bis 2014) bezogen sich hauptsächlich auf die Fortschreibung der Zahlen aus dem Zensus von 1987. Da sich jedoch bei den jährlichen Fortschreibungen zunehmend Ungenauigkeiten eingeschlichen haben, wurde im Mai 2011 ein neuer Zensus durchgeführt. Dabei wurden die Anzahl der Wohngebäude, der Wohnungen (incl. Wohnheime) und die aktuelle Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Zensusumfrage standen erstmalig Mitte 2013 zur Verfügung und wurden in den Wohnungsmarktberichten 2014 bis 2019 verwendet. Zwischenzeitlich wurden jedoch auch diese Zahlen nochmals von it.nrw (amtliche Statistikstelle für NRW) korrigiert, so dass die Zahlen aus den Berichten ab 2015 nicht mit denen aus dem Bericht von 2014 vergleichbar sind.

Die meisten Tabellen dieses Berichtes beruhen auf einem Fünf- oder Zehn-Jahresvergleich. Da sich die Zensusdaten 2011 u.U. deutlich von den fortgeschriebenen 87-Zahlen unterscheiden, ist ein Vergleich der aktuellen Zahlen (Basis Zensus 2011) mit den Zahlen vor 2011 (Basis Zensus 1987) schwierig.

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2019)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 677	44,3	43,9	0,6
Engelskirchen	63	19 298	45,9	50,1	3,3
Gummersbach	95	50 952	43,8	45,9	1,6
Hückeswagen	51	14 958	45,8	45,2	1,5
Lindlar	86	21 315	45,0	47,5	1,0
Marienheide	55	13 522	43,0	45,6	2,8
Morsbach	56	10 138	45,5	50,7	2,6
Nümbrecht	72	17 001	44,4	50,5	3,5
Radevormwald	54	21 919	46,5	45,1	0,2
Reichshof	115	18 600	43,9	49,5	2,3
Waldbröl	63	19 553	42,1	44,7	2,5
Wiehl	53	25 161	46,0	51,5	1,0
Wipperfürth	118	20 963	45,0	46,7	1,8
Mittelwert	71	20 927	44,6	47,3	1,8

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2019)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Oberbergischer Kreis	919	272 057	44,6	47,3	1,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	324 106	46,3	45,1	1,6
Märkischer Kreis	1061	410 222	45,2	45,2	0,9
Kreis Olpe	712	133 955	44,4	49,1	2,4
Kreis Altenkirchen	642	128 805	45,7	51,8	2,3
Rhein-Sieg-Kreis	1153	600 764	44,7	47,7	2,8
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	283 271	46,1	48,8	4,1
Stadt Remscheid	75	111 338	45,0	42,8	0,9
Stadt Wuppertal	168	355 100	43,7	41,8	1,2
Mittelwert	620	311 352	45,1	46,6	2,0

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Oberbergischer Kreis – Daten und Trends (Stand jeweils 31.12.)

	2018		2019
Bevölkerung	272 471	↘	272 057
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	47 676	↗	47 715
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	166 828	↘	165 872
Bevölkerung über 65 Jahre alt	57 967	↗	58 470
Durchschnittsalter (Jahre)	44,5	↗	44,6
Arbeitslosenquote (%)	4,5	↗	4,7
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	2,7	↗	3,1
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	430	↘	308
Wohnungsbestand	125 053	↗	125 712
Wohnfläche pro Einwohner	46,9	↗	47,3
Preisgebundene Mietwohnungen	6103	↘	5740
Baugenehmigungen (Wohnungen)	535	↘	479
Baufertigstellungen (Wohnungen)	265	↗	541
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,15	↘	2,14

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

1. Einleitung

Der dem nördlichen rechtsrheinischen Schiefergebirge zugehörige Oberbergische Kreis ist ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheins und dem sauerländischen Bergland. Das Gummersbacher Bergland in der Kreismitte bildet den höchsten Teil des Bergischen Landes. Dort sind zugleich die Quellgebiete der Ager und der Wupper. Schwerpunkte verdichteter Siedlungen liegen in den industriedurchsetzten Tälern.

In seiner derzeitigen Form entstand der Oberbergische Kreis durch die Kommunale Neugliederung zum 01.01.1975. Er zeichnet sich in besonderer Weise durch landschaftlichen Zusammenhang, Einheitlichkeit der Siedlungsstruktur und gemeinsame historische Beziehungen aus. Die aktuellen Berufspendlerverflechtungen weisen den Kreis als eigenständigen Wirtschaftsraum aus.

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km² rund 272 000 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edelstahlherzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

Die Fernverkehrsverbindungen Richtung Köln (BAB A 4 und RB 25 „Oberbergische Bahn“) und in Nord-Süd-Richtung (BAB A 45) sind gut. Mit der in 2017 realisierten Weiterführung der Regionalbahn bis Hagen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an den nord- und mitteldeutschen Raum.

Abb. 1: Kreisübersicht



Abb. 2: Gemeindeübersicht





2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 74 000 Wohngebäude. Davon stammen rd. 16 000 (21 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 000 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 27 000 (37 %) Wohngebäude errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländliche Gebiete, da hier die Bausubstanz vom Krieg weniger betroffen war als in den Großstädten. Diese beinhalten jedoch ein erhebliches Potential an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen und für energetische Sanierungen.

Alle Städte und Gemeinden erlebten nach dem Krieg ab 1949 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In den 30 Jahren bis 1978 wurde zwischen 32 % (Nümbrecht) und 46 % (Wipperfürth) des Gesamtwohngebäudebestandes errichtet.

Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
Baujahr vor 1919	13%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	12%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	6%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	39%	45%	45%	32%	41%	39%	43%	41%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	10%	9%	8%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	3%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	5%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	8%	6%	10%	8%	9%	7%	8%
Baujahr 2001 bis 2004	4%	3%	3%	5%	6%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	4%	6%	4%
Baujahr 2005 bis 2008	2%	3%	2%	2%	3%	5%	3%	4%	2%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2019	2%	2%	2%	3%	4%	4%	2%	5%	4%	2%	3%	3%	4%	3%

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

Anzahl der Wohngebäude

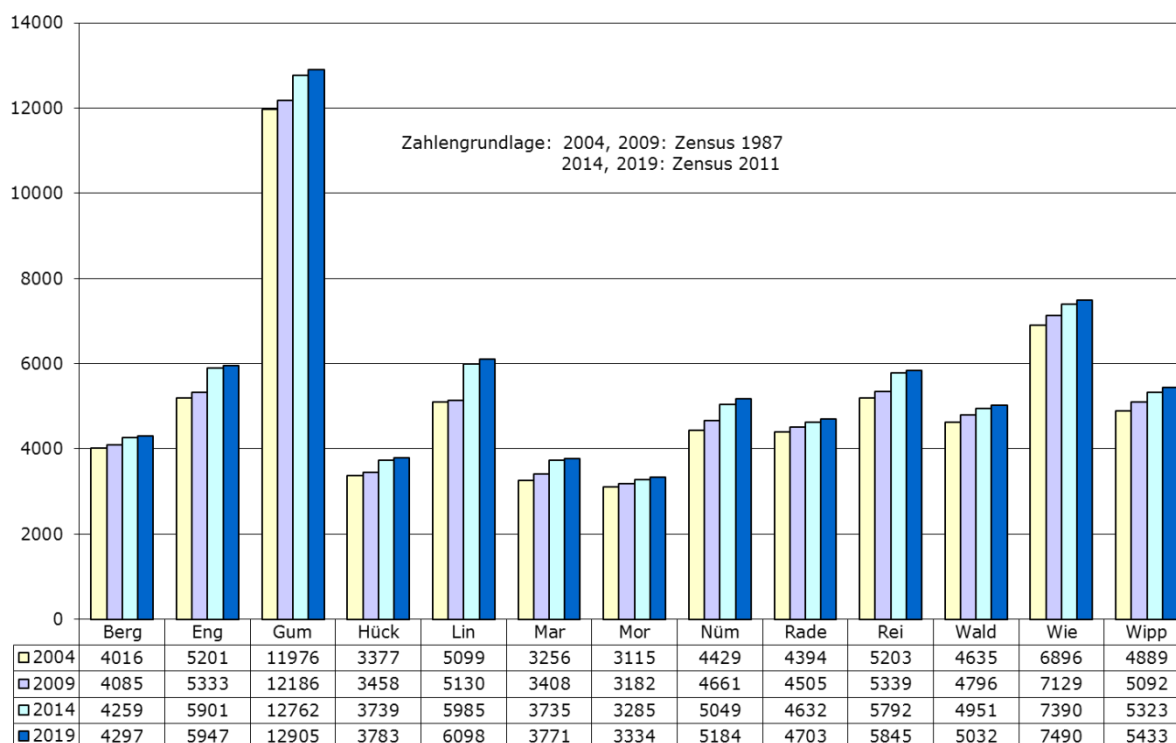
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2004 in Lindlar (+20 %), in Nümbrecht (+17 %) und Marienheide (+16 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2004 in Bergneustadt, Morsbach und Radevormwald (je +7 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2004-2009-2014-2019) gibt es in allen Städten und Gemeinden nur positive Veränderungen. Die Steigerungen fallen sehr unterschiedlich aus. Dies liegt daran, dass an manchen Orten durch Neubaugebiete im Einfamilienhausbereich schlagartig 100 und mehr neue Gebäude entstanden sind.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

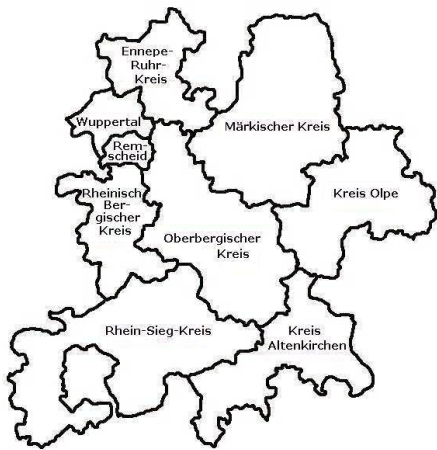
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+21	+6	+20	+29	+53	+7	+3	+51	+9	+34	+40	+16	+16
-----	----	-----	-----	-----	----	----	-----	----	-----	-----	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

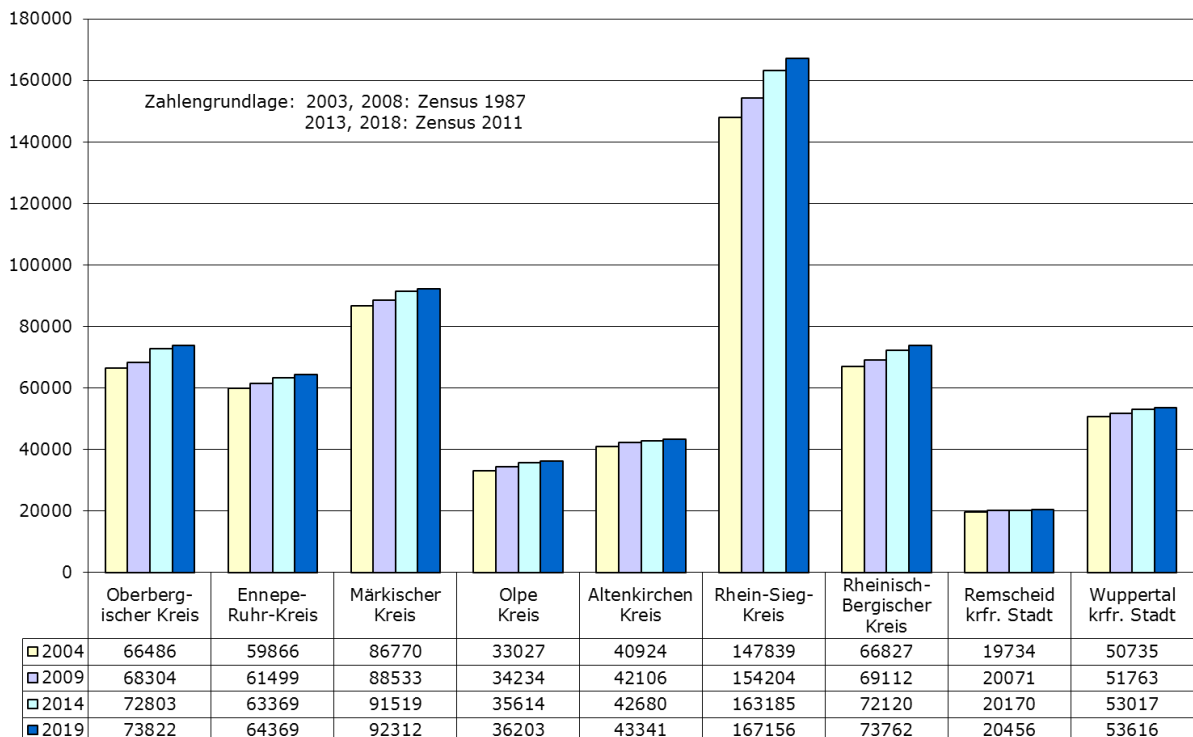


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise und auch Oberberg haben seit 2004 einen Zuwachs von mindestens 6 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Dabei werden pro Gebäude zwar viele Wohnungen geschaffen, in der Statistik erscheint jedoch nur ein neu geschaffenes Gebäude im Wohnungsbau.

Der Oberbergische Kreis liegt bei der Anzahl der Wohngebäude mit einem Plus von 11 % seit 2004 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 13 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+305	+185	+248	+138	+131	+835	+421	+48	+78
------	------	------	------	------	------	------	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011

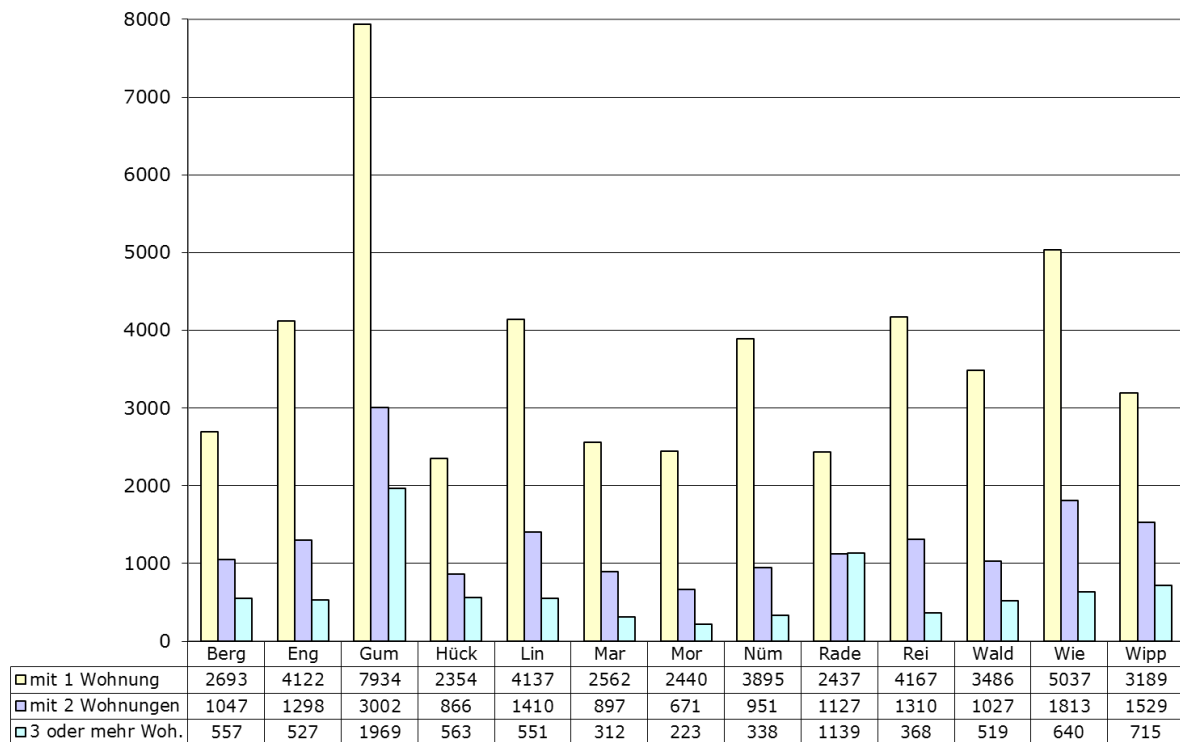
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 905), die wenigsten in Morsbach (3334). Dazwischen liegen Wiehl (7490), Lindlar (6098), Engelskirchen (5947), Reichshof (5845), Wipperfürth (5433), Nümbrecht (5184), Waldbröl (5032), Radevormwald (4703), Bergneustadt (4297), Hückeswagen (3783) und Marienheide (3771).



Mit 75 % weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (73 %) und Reichshof (71 %). Es folgen Engelskirchen und Waldbröl (je 69 %), Lindlar und Marienheide (je 68 %), Wiehl (67 %), Bergneustadt (63 %), Hückeswagen (62 %), Gummersbach (61 %) und Wipperfürth (59 %). Am wenigsten Einfamilienhäuser gibt es in Radevormwald (52 %).

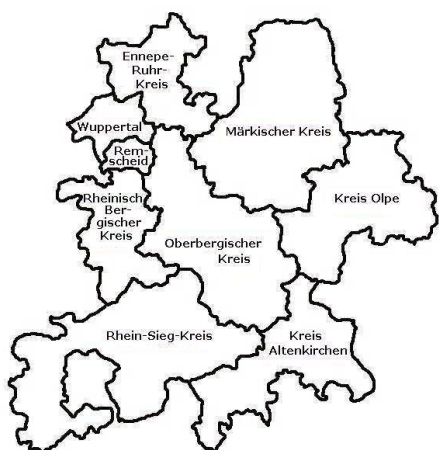
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+18	+2	+11	+22	+33	+4	+1	+39	+4	+24	+21	+4	+8
mit 2 Wohnungen	+2	0	+5	+6	+13	+3	+2	+9	+1	+6	+9	+8	+4
3 oder mehr Woh.	+1	+4	+4	+1	+7	0	0	+3	+4	+4	+10	+4	+4

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011

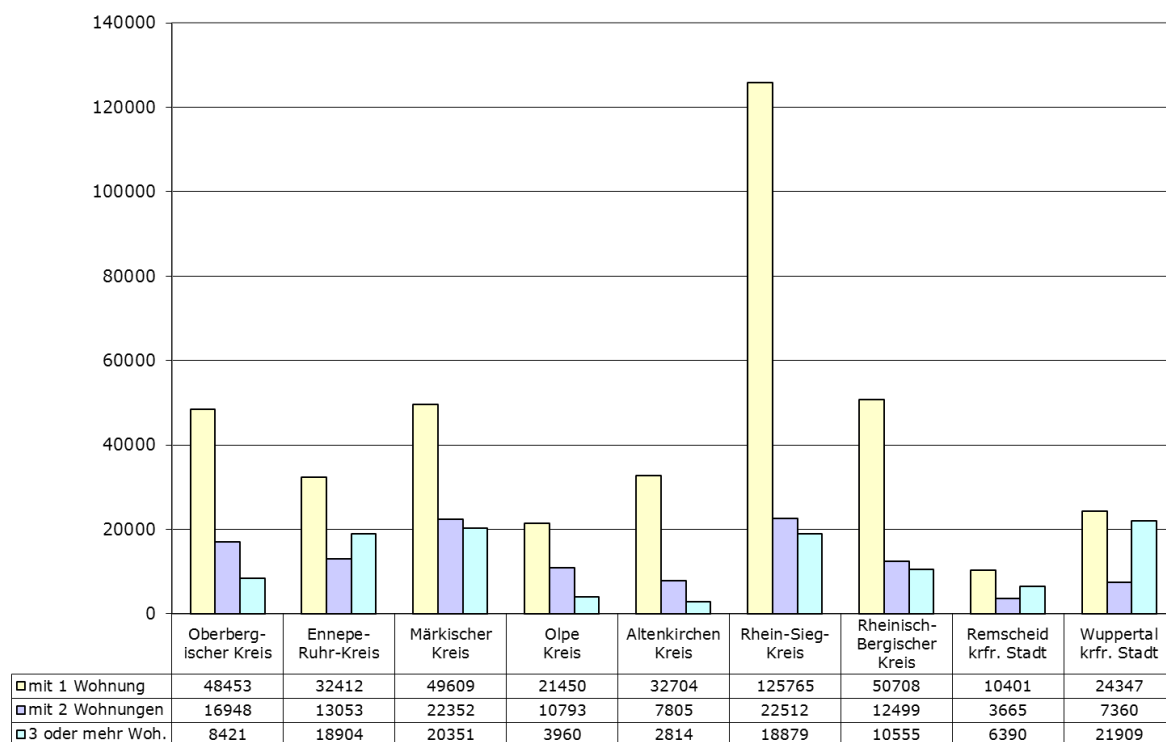


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (167 156). Es folgen der Märkische Kreis (92 312), der Oberbergische Kreis (73 822) und der Rheinisch-Bergische Kreis (73 762). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (64 369) liegt knapp vor Wuppertal (53 616), danach der Kreis Altenkirchen (43 341) und der Kreis Olpe (36 203), zum Schluss kommt Remscheid (20 456).

Im prozentualen Vergleich weisen der Kreis Altenkirchen und der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf (75 %). Danach folgen Rhein-Berg (69 %), Oberberg (66 %), Olpe (59 %), das Märkische (54 %), Remscheid (51 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (50 %).

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort ist das Verhältnis zwischen den Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (41 %) und den Gebäuden mit einer Wohnung (45 %) fast ausgeglichen.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+191	+137	+193	+75	+100	+588	+288	+34	+63
mit 2 Wohnungen	+68	+14	+44	+28	+17	+98	+48	+3	+7
3 und mehr Woh.	+46	+34	+11	+35	+14	+149	+85	+11	+8

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011

Anzahl der Wohnungen

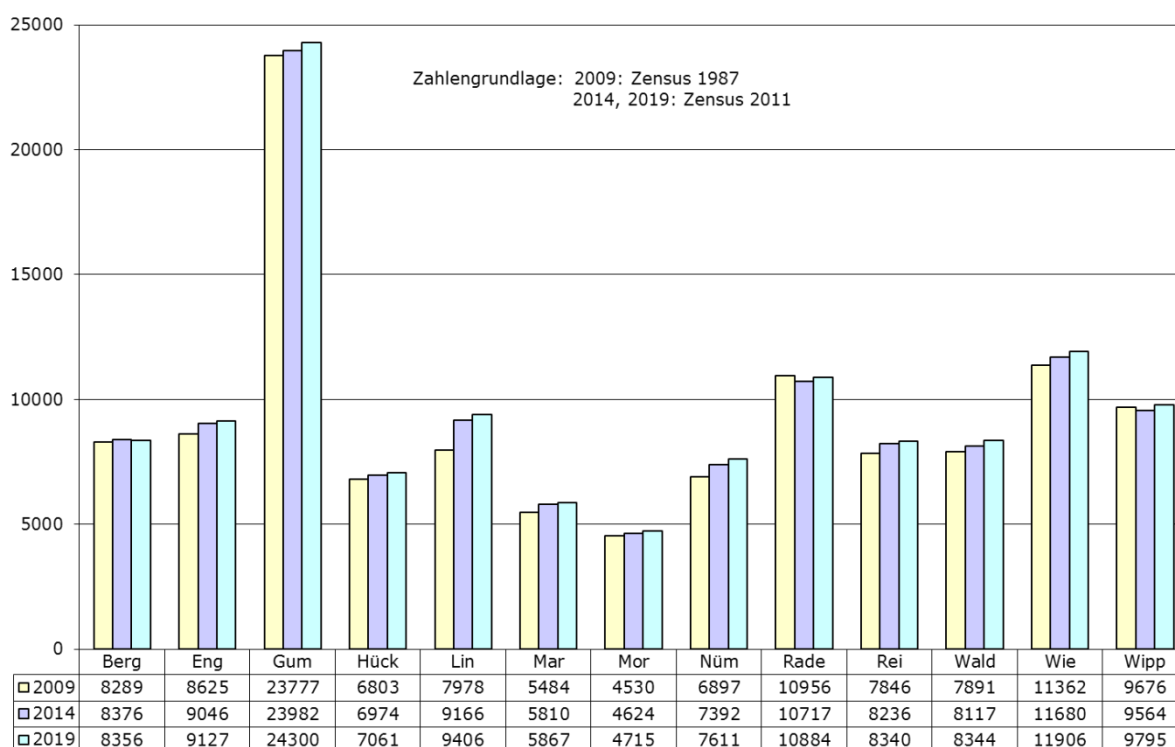
Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2009 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 18 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (10 %) und Marienheide (7 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2019 in Gummersbach (24 300). Das entspricht einem Anstieg von 523 Wohnungen seit dem Jahr 2009. In Wiehl (11 906) und Radevormwald (10 884) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

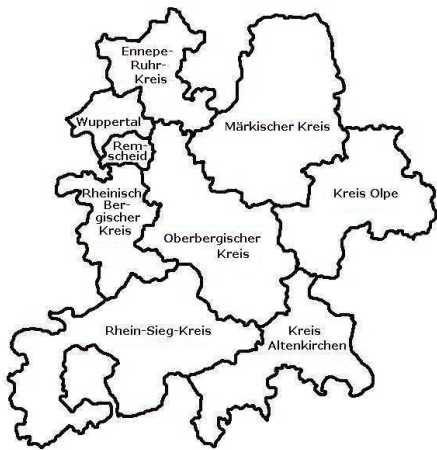
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+30	+25	+51	+45	+134	+10	+5	+72	+29	+52	+120	+54	+32
-----	-----	-----	-----	------	-----	----	-----	-----	-----	------	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2009 bei 2%. Der Rhein-Sieg-Kreis (8 %) hatte die größte Steigerung.

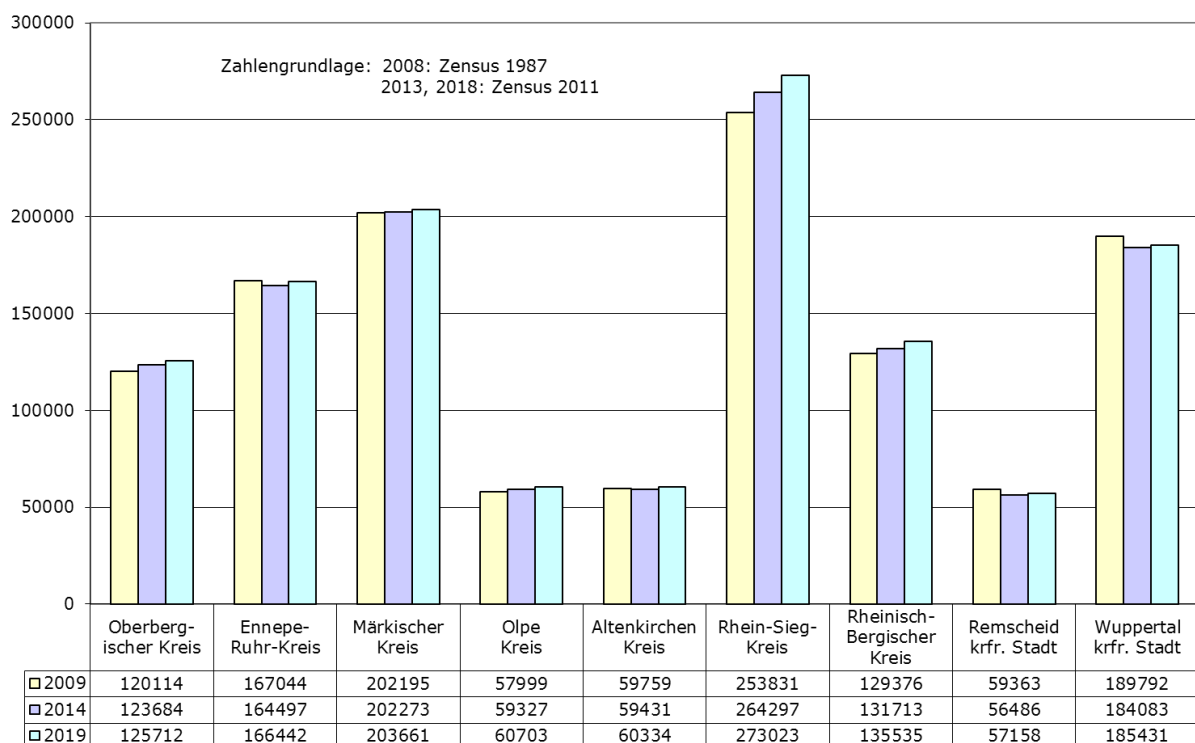
Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 5 % über dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2019 insgesamt 125 712 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (273 023) und im Märkischen Kreis (203 661), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der

Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+659	+448	+495	+301	+190	+1816	+990	+104	+217
------	------	------	------	------	-------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011

Wohnungen pro 1000 Einwohner

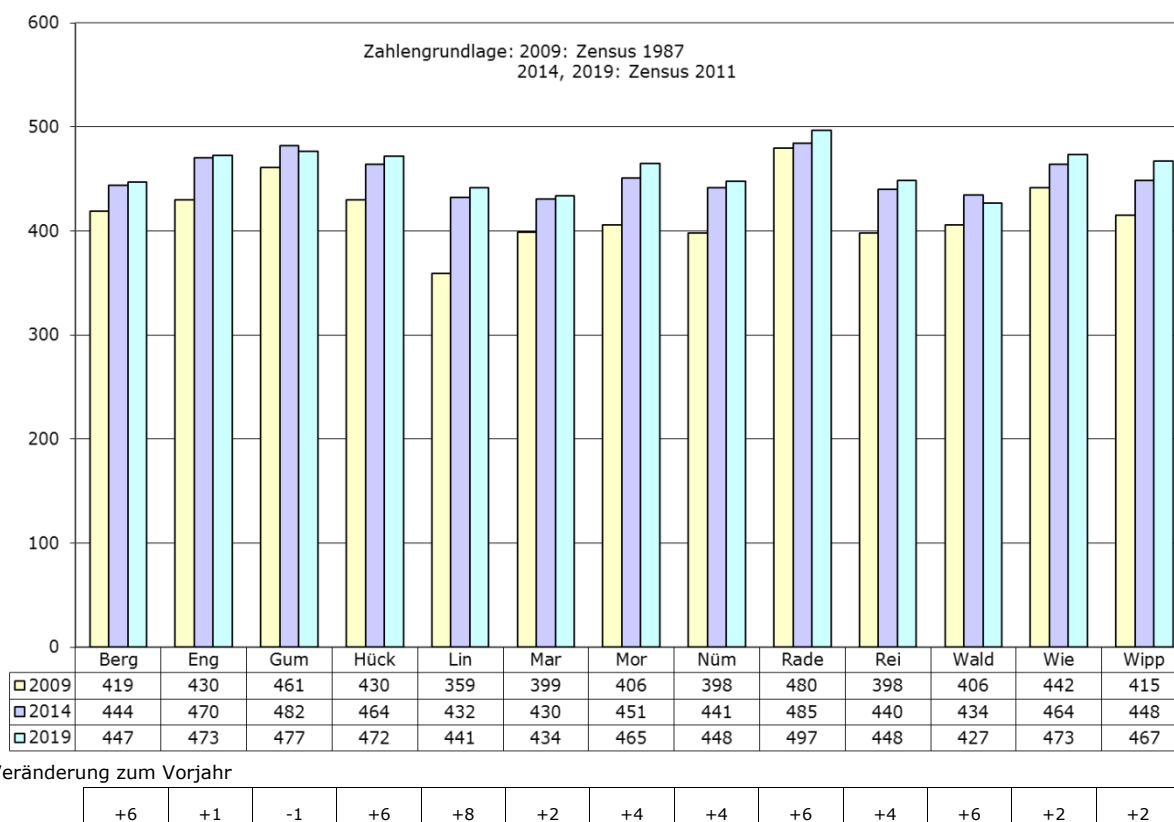
Im Jahr 2009 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 425 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2014 bei 457 Wohnungen und im Jahr 2018 bei 462 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 23 % und in Morsbach mit 15 %. Die geringsten Steigerungen hatten Gummersbach (3 %) und Radevormwald (4 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 9 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 5 % geschrumpft (Abb. 34), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.



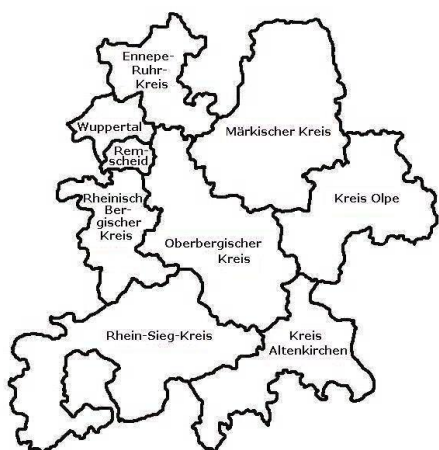
In Radevormwald gab es im Jahr 2019 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (497), Gummersbach (477) bzw. Engelskirchen und Wiehl (je 473) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (427) und Marienheide (434).

Da jedoch die Zahlen von 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

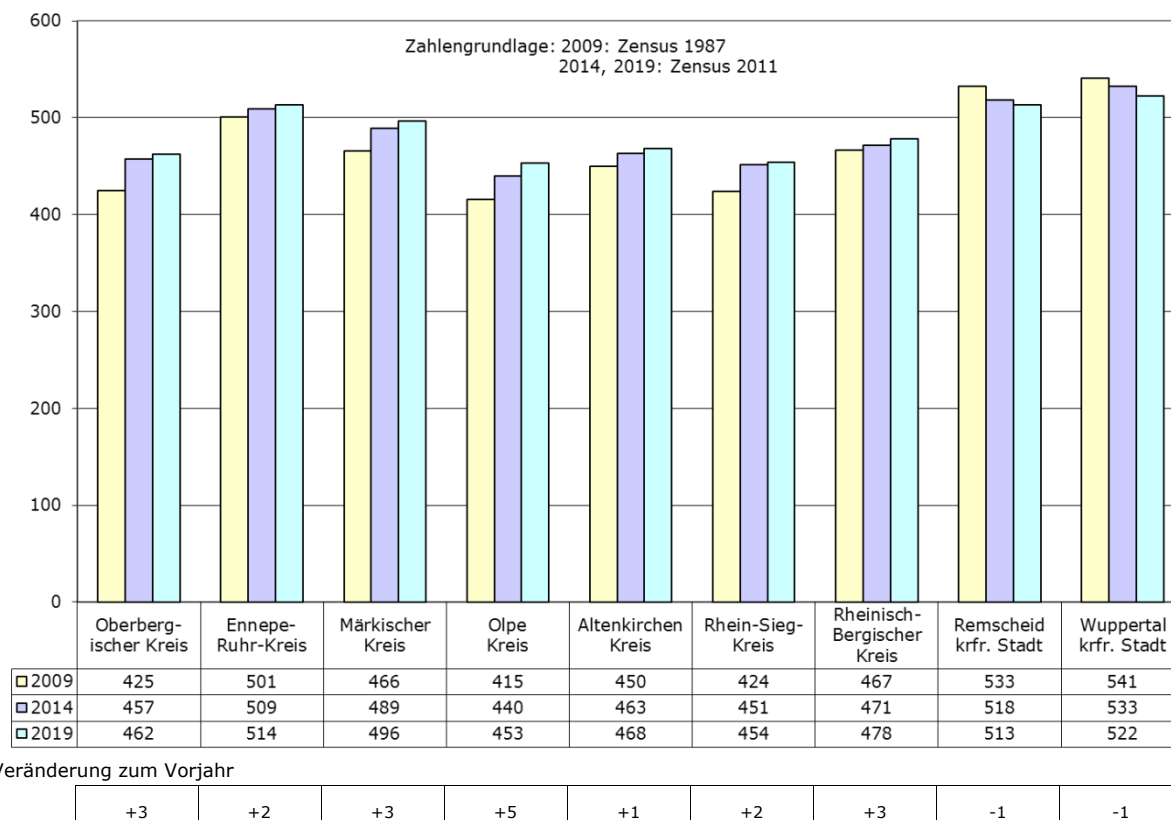


In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2009 um rd. 3 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 469 Wohnungen, im Jahr 2014 bei 481 und im Jahr 2018 bei 485 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Oberbergischen Kreis und im Kreis Olpe (je 9 %). In den kreisfreien Städten Remscheid (-4 %) und Wuppertal (-3 %) gab es sogar weniger Wohnungen. Trotzdem hatten die Stadt Wuppertal die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (522). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 462 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

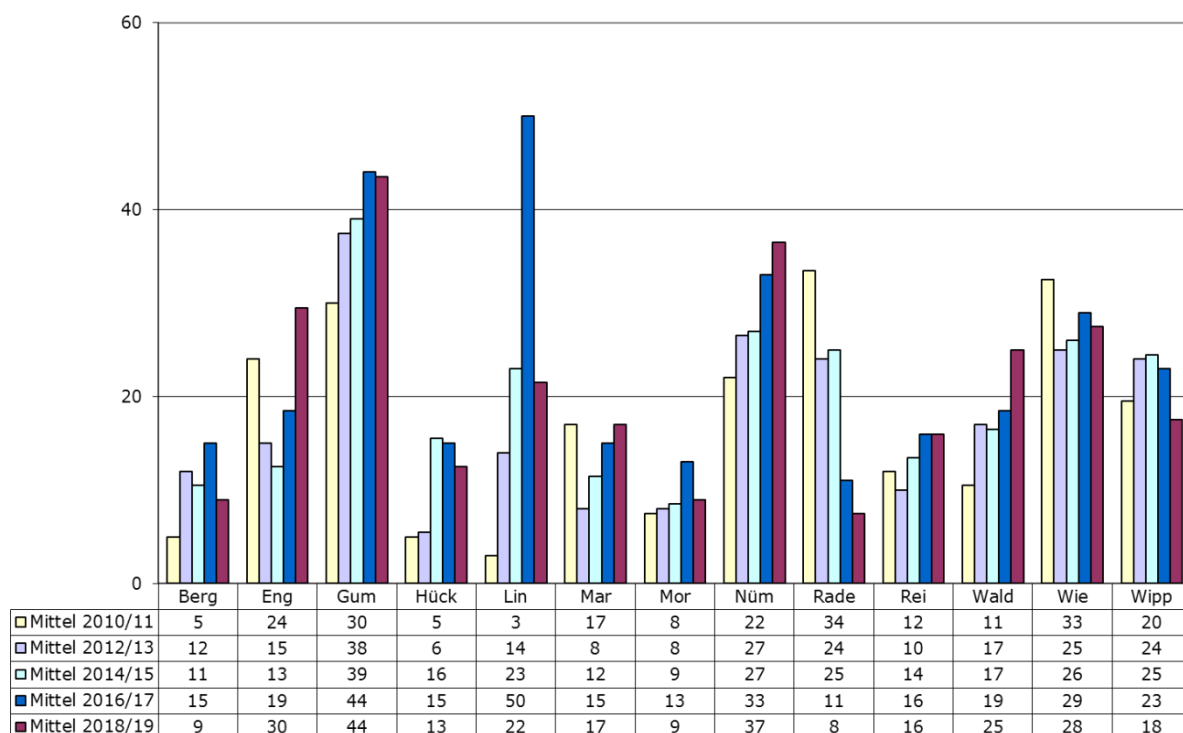
Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“ verwendet.



Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (44), Nümbrecht (37), Engelskirchen (30) und Wiehl (28) wurden in den Jahren 2018/2019 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Radevormwald (8) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Bergneustadt und Morsbach (je 9). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

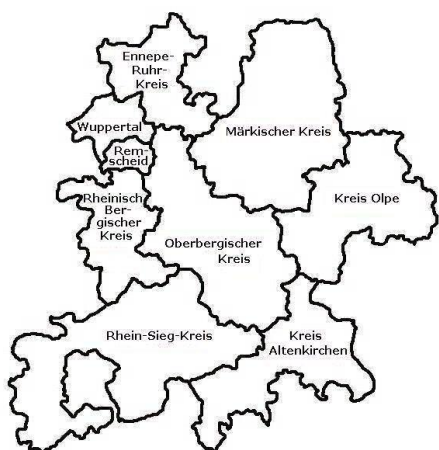
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-5	+8	-2	+2	-15	0	-2	+4	+1	0	+2	-3	-2
----	----	----	----	-----	---	----	----	----	---	----	----	----

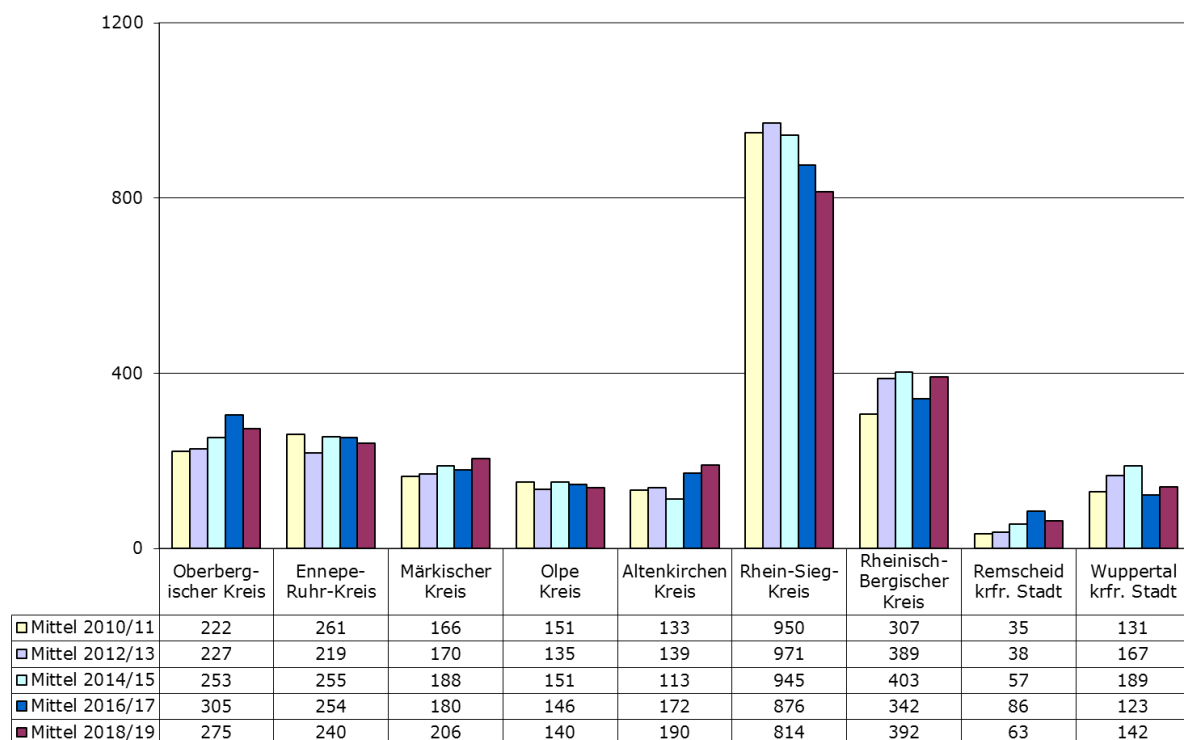
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2018/2019 rd. 10 % weniger Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2016/2017. Den größten Zuwachs hatte der Rheinisch-Bergische Kreis und die Stadt Wuppertal (je +15 %), gefolgt vom Märkischen Kreis (+14 %) und dem Kreis Altenkirchen (+10 %). Die Stadt Remscheid hatte den größten Rückgang zu verzeichnen (-27 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 275 Genehmigungen erteilt, 2016/2017 waren es durchschnittlich 305. In den Jahren 2010/2011 lag der Mittelwert noch bei 222 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 24 % in den letzten zehn Jahren.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-14	-28	+16	+12	+9	+24	+31	-26	+10
-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Baugenehmigungen, Wohnungen

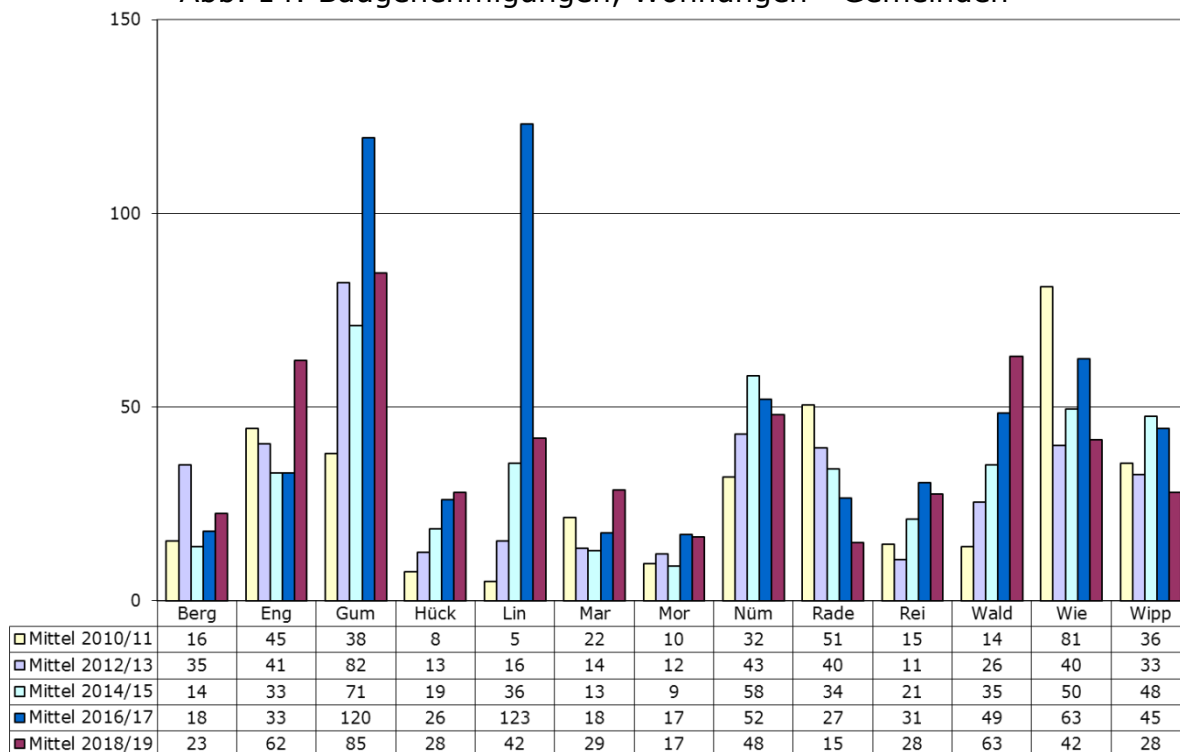
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2018/2019 in Gummersbach (85) und Waldbröl (63) erteilt. Dahinter lagen Engelskirchen (62) und Nümbrecht (48).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Bergneustadt im Durchschnitt 2,6 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Waldbröl 2,5 und in Hückeswagen 2,2 Wohnungen.

In Nümbrecht (1,3), Wiehl (1,5) und Wipperfürth (1,6) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (tlw. mit Einliegerwohnung) erteilt.

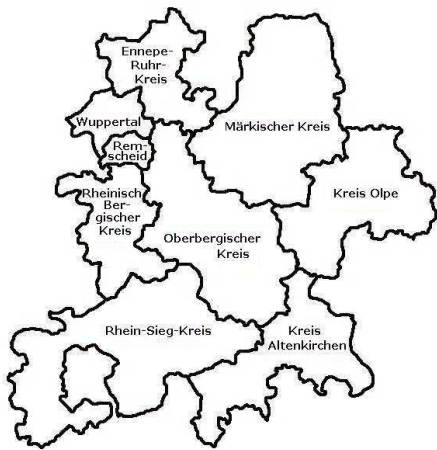
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-3	+9	-6	-3	-41	+7	+2	+4	-14	+3	-3	-23	-1
----	----	----	----	-----	----	----	----	-----	----	----	-----	----

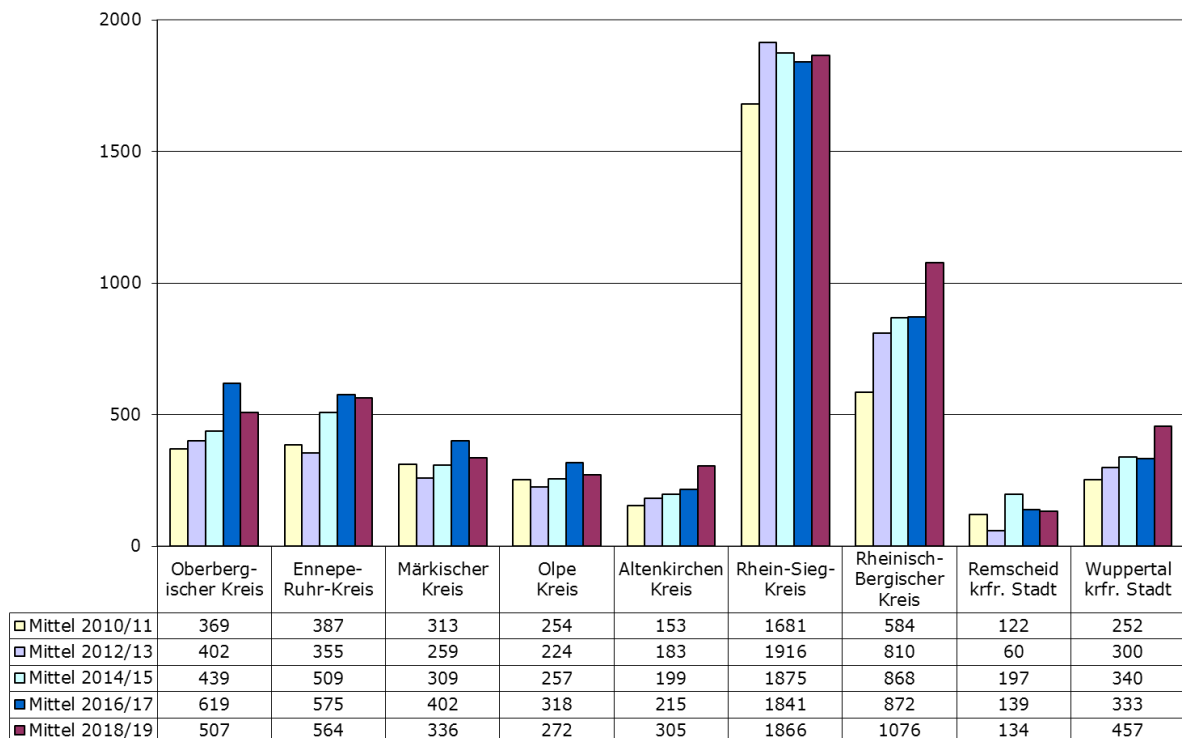
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2016/2017 und 2018/2019, so erkennt man, dass der Märkische Kreis (-16 %) und der Kreis Olpe (-14 %) große Verluste zu verzeichnen hatten. Der Kreis Altenkirchen (+42 %), die Stadt Wuppertal (+37 %) und der Rheinisch-Bergische Kreis (+23 %) hatten dagegen große Anstiege.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 18 % an letzter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 507 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,8 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-70	+8	-31	+27	+37	+106	+100	-35	+45
-----	----	-----	-----	-----	------	------	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

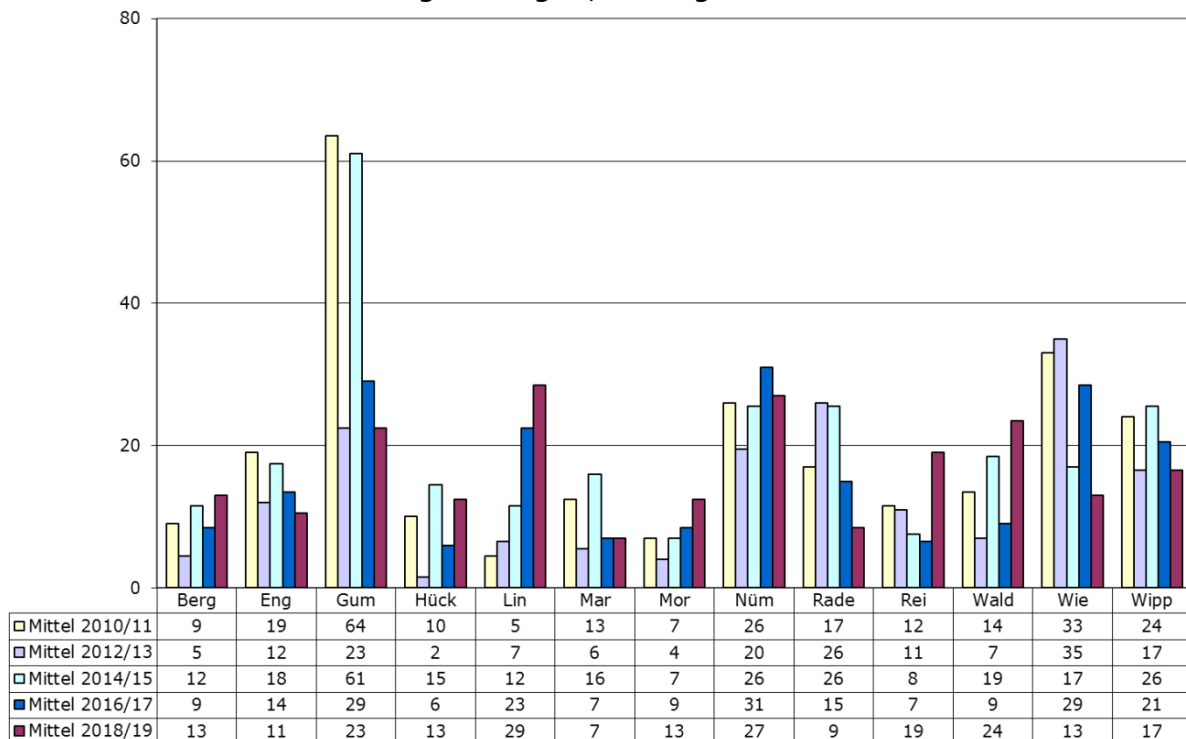
Baufertigstellungen, Wohngebäude

Generell führt nicht jede Baugenehmigung zu einer Baufertigstellung. So kann z.B. wegen finanzieller Schwierigkeiten ein Bau nach der Genehmigung nicht begonnen oder während der Bauphase nicht beendet werden. Der Mittelwert liegt bei den Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei zwei Ausfällen pro 100 Genehmigungen. Außerdem werden viele Anträge im alten Jahr genehmigt und im neuen Jahr begonnen bzw. fertig gestellt, so dass man nur bedingt die Jahreszahlen „Baugenehmigungen“ und „Baufertigstellungen“ vergleichen kann.



Lindlar (29) hatte in 2018/2019 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Marienheide (7) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2016/2017 zu 2018/2019, so hat Wiehl (-55 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Reichshof hingegen den größten Zuwachs (+171 %), gefolgt von Waldbröl mit einem Plus von 167 %.

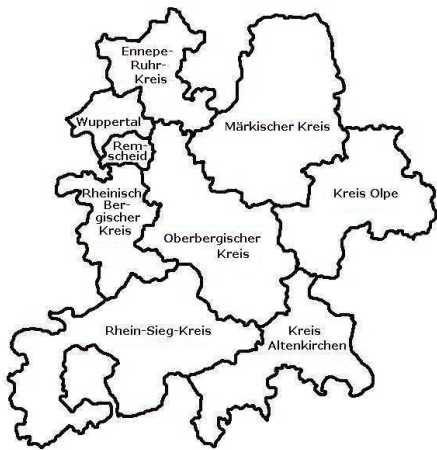
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+6	-1	-4	+10	+13	-2	-2	+11	+2	+14	+14	-5	-4
----	----	----	-----	-----	----	----	-----	----	-----	-----	----	----

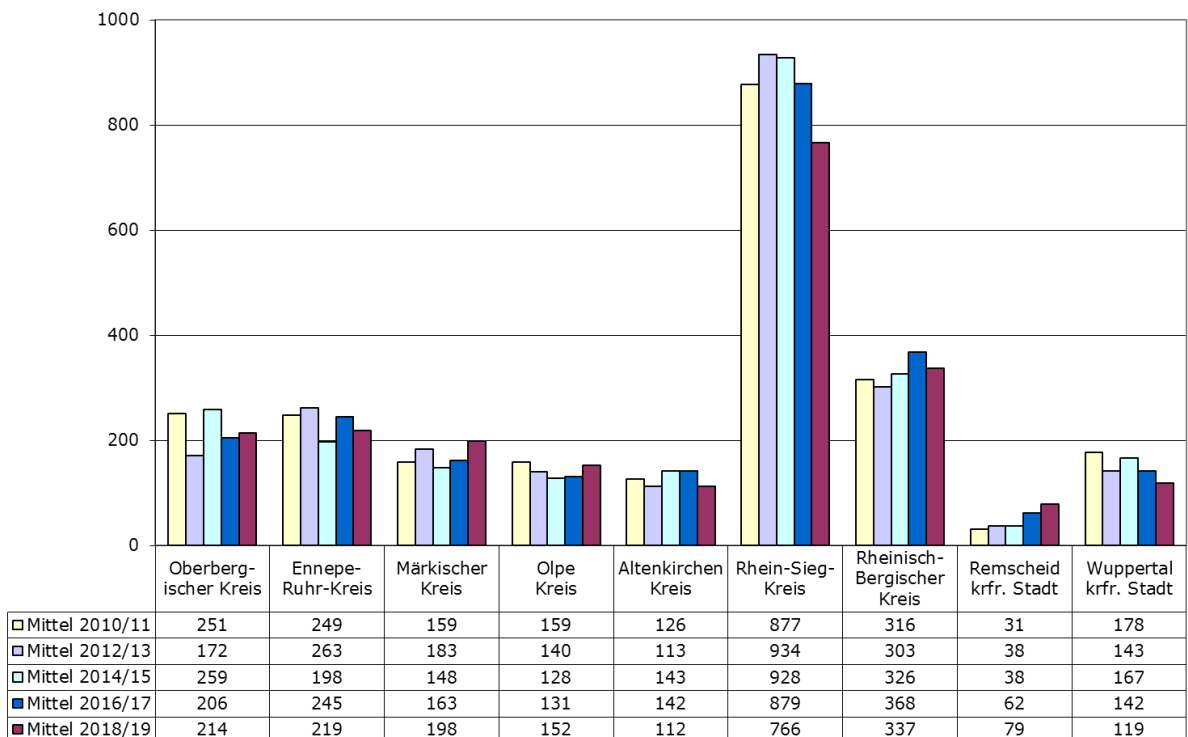
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2016/2017 zu 2018/2019, +4 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an vierter Stelle (Landkreisdurchschnitt: -0,1 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2016/2017 noch bei 206 Wohngebäuden, in 2018/2019 bei 214. Die größten prozentualen Gewinne erlebten die Stadt Remscheid mit einem Plus von 27 % und der Märkische Kreis mit 21 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen jedoch sehr unterschiedlich.

Die Jahre 2010/2011 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 2344). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2018/2019 (2194), so entspricht dies einem Minus von 6 %. Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Minus von 15 % im Vergleich zu den anderen Kreisen eher schlecht da. Lediglich die Stadt Remscheid steigerte sich in diesem Zeitraum permanent (+157 %).

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+47	-37	+45	+4	+10	-56	+61	-2	+16
-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

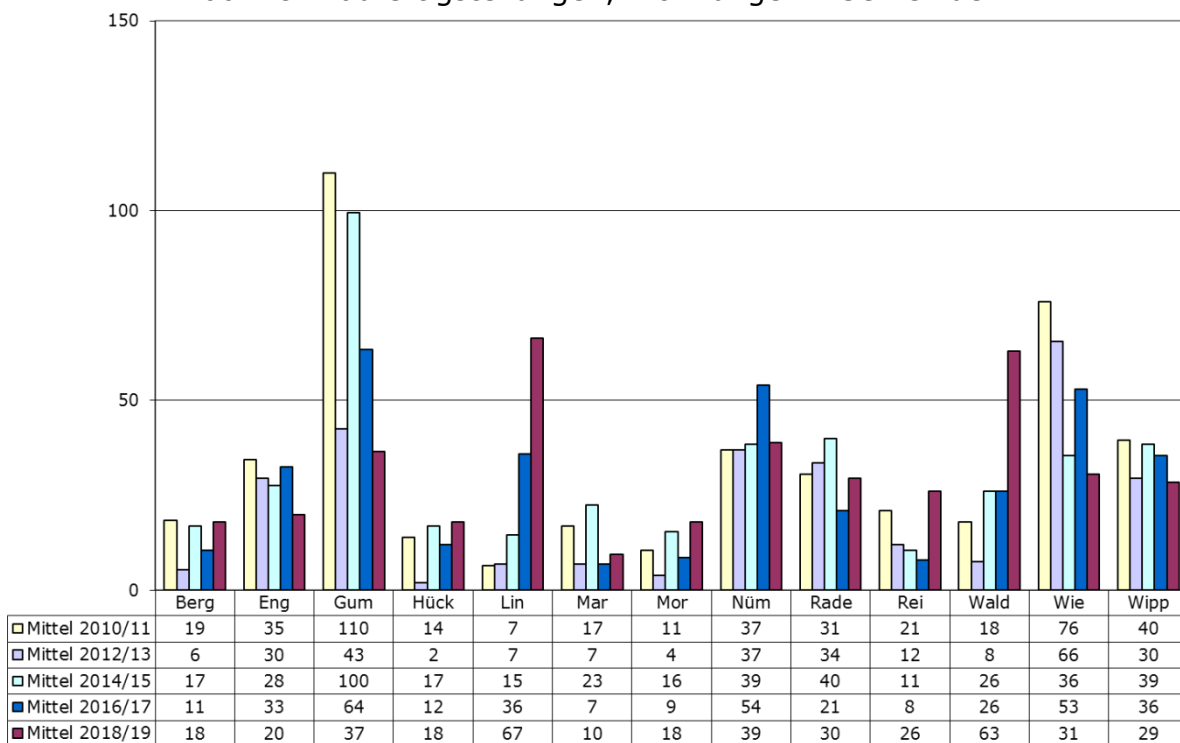
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2018/2019 in Lindlar (67) fertig gestellt. Dahinter folgen Waldbröl (63), Nümbrecht (39) und Gummersbach (37). Schlusslicht ist Marienheide mit 10 Wohnungen.



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2018/2019 im Durchschnitt in Radevormwald 3,5 Wohnungen, in Waldbröl 2,7 und in Lindlar bzw. Wiehl 2,3 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Bergneustadt, Hückeswagen, Marienheide, Morsbach und Nümbrecht (je 1,4) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

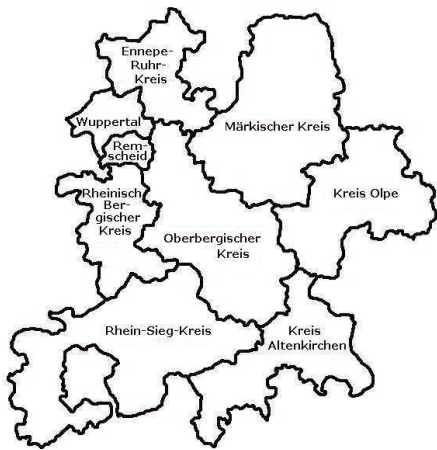
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+9	+4	-6	+9	+38	-1	-2	+15	+8	+19	+37	-6	-10
----	----	----	----	-----	----	----	-----	----	-----	-----	----	-----

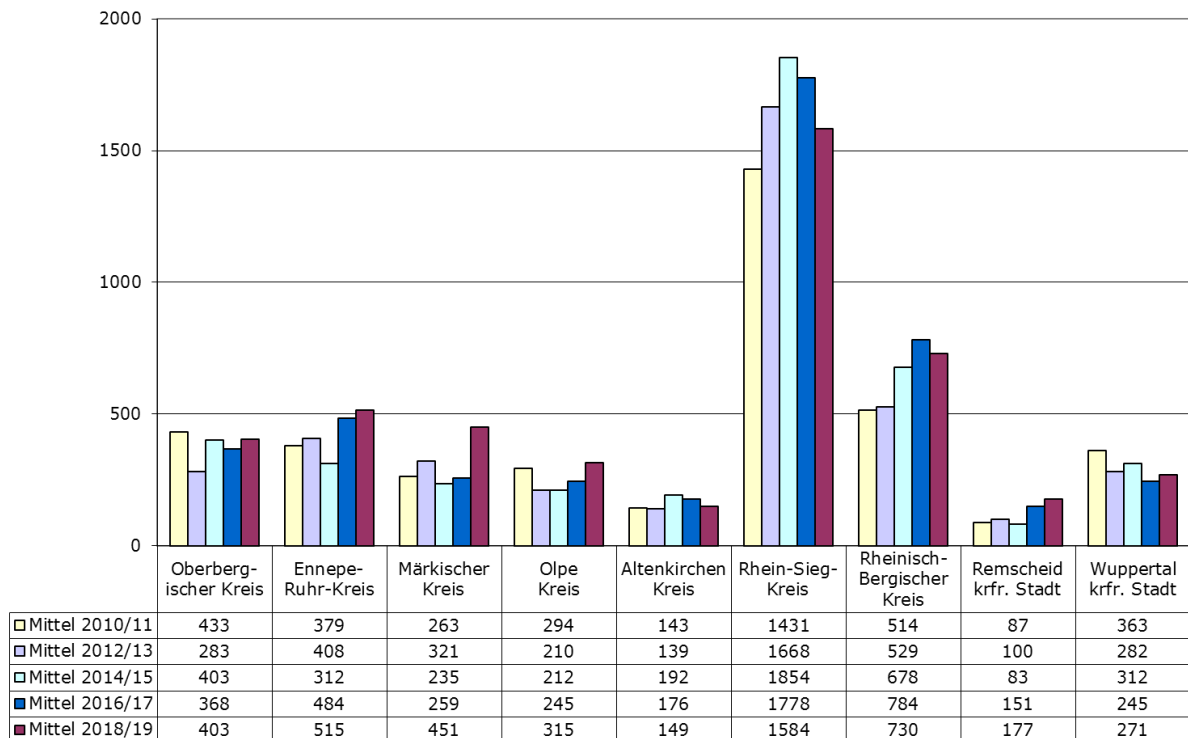
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2018/2019 im Mittel 403 Wohnungen fertig gestellt, das sind 10 % mehr als in den Jahren 2016/2017 (368 Wohnungen). Das ist der fünftöchste Wert im Vergleich mit den anderen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 13 %.

So wurden in den Jahren 2018/2019 im Durchschnitt in Oberberg 1,9 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2016/2017: 1,8 Wohnungen). Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurde der höchste Wert erzielt (2,4), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,3).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+111	-10	+166	+2	+20	-102	+145	-20	+57
------	-----	------	----	-----	------	------	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

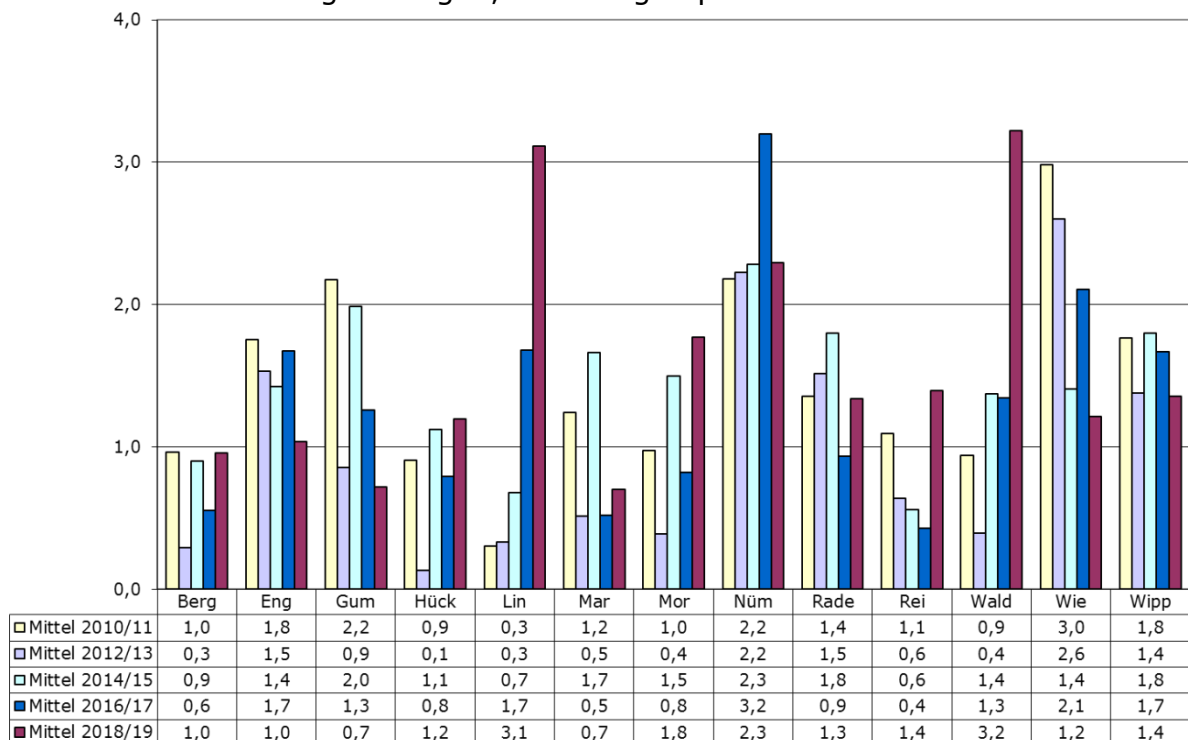
Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2010/2011 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,6 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2016/2017 waren es 1,3 Wohnungen, 2018/2019 dann 1,5 Wohnungen. Waldbröl (3,2) lag hier an der Spitze, gefolgt von Lindlar (3,1), Nümbrecht (2,3) und Morsbach (1,8). Gummersbach und Marienheide (je 0,7) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2018/2019 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2016/2017 und 2018/2019 schneidet Gummersbach mit einem Minus von 46 % am schlechtesten ab. Reichshof liegt mit einem Plus von 250 % klar an erster Stelle.

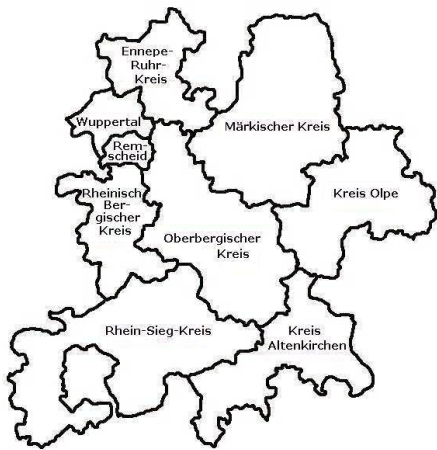
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+0,5	+0,2	-0,1	+0,6	+1,7	-0,1	-0,2	+0,9	+0,3	+1,0	+1,9	-0,3	-0,4
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

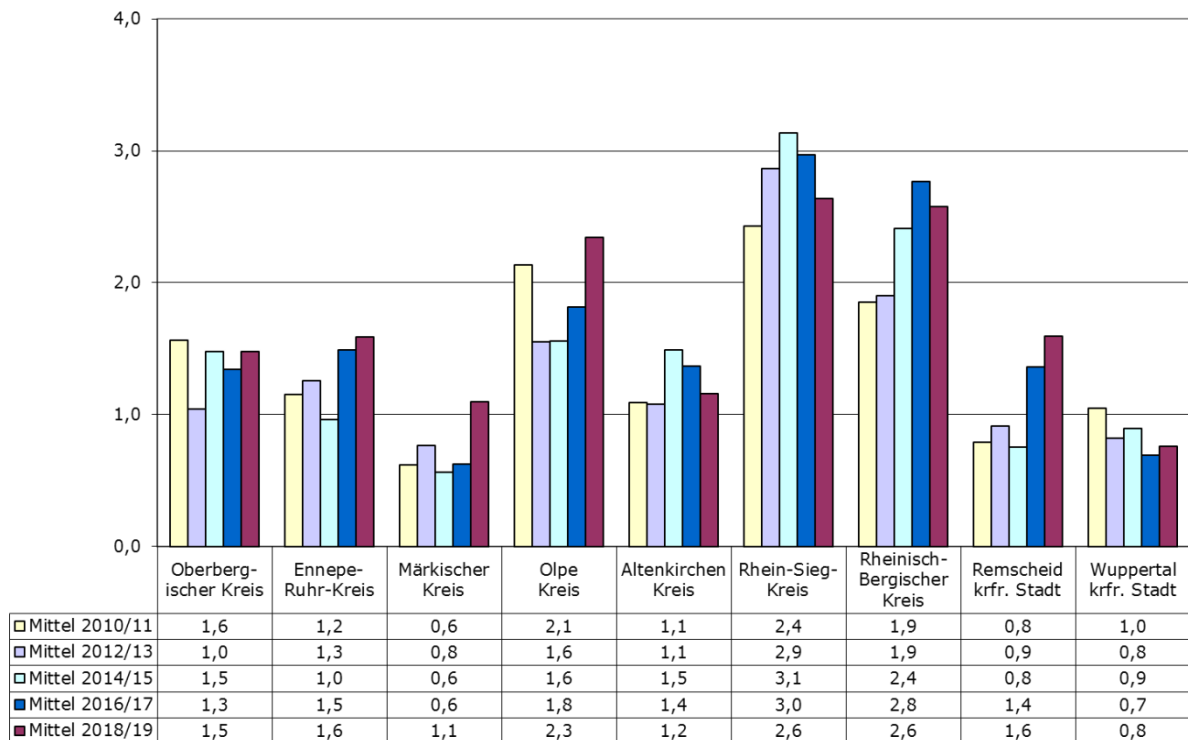


In den Jahren 2010/2011 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 1,4 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2014/2015 waren es noch 1,5 Wohnungen, 2018/2019 dann 1,7 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2018/2019 rd. 15 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2016/2017. Das ist der dritthöchste Wert im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 6 %.

Oberberg lag in 2018/2019 mit 1,5 Wohnungen unter dem Landkreisdurchschnitt (1,7 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Berg und Rhein-Sieg (je 2,6) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden in der Stadt Remscheid (0,8) und im Märkischen Kreis (1,1) registriert.

Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+0,4	0	+0,4	0	+0,2	-0,2	+0,5	-0,2	+0,2
------	---	------	---	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2011 wurden im Rahmen des Zensus folgende Leerstände ermittelt:

Bergneustadt	7,3 %	Oberbergischer Kreis	4,5 %
Engelkirchen	4,5 %	Ennepe-Ruhr-Kreis	4,7 %
Gummersbach	4,7 %	Märkischer Kreis	5,3 %
Hückeswagen	4,7 %	Kreis Olpe	3,5 %
Lindlar	3,1 %	Kreis Altenkirchen	
Marienheide	4,1 %	Rhein-Sieg-Kreis	2,8 %
Morsbach	4,4 %	Rheinisch-Bergischer Kreis	3,2 %
Nümbrecht	3,8 %	Stadt Remscheid	6,4 %
Radevormwald	4,6 %	Stadt Wuppertal	5,7 %
Reichshof	4,8 %		-----
Waldbröl	5,1 %	Mittelwert aller Kreise	4,5 %
Wiehl	4,0 %		
Wipperfürth	3,6 %		

Neue statistische Erhebungen gibt es seitdem nicht.

Die Firma empirica ermittelt jedes Jahr eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen auf Basis von Heizkostenabrechnungen, jedoch nur für Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen (laut Zensus 2011 rd. 37 % der vorhandenen Wohnungen). Für NRW weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2018 eine Leerstandsquote von 3,0 % aus (Deutschland 2,8 %), für den Oberbergischen Kreis 2,0 bis 4,0 %.

Im Oberbergischen Kreis gibt es 13 Städte und Gemeinden mit fast ebenso vielen Energieversorgern. Die Städte und Gemeinden sowie die meisten Energieversorger führen i.d.R. keine Statistiken über Wohnungsleerstände. Lediglich in zwei Gemeinden (eine im Nord-, eine im Südkreis) konnten die Energieversorger die Zahlen zur Verfügung stellen.

Im Sommer 2020 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 2,7 % (2019: 2,8 %) ermittelt, im Nordkreis 6,2 % (2019: 6,9 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Juni 2020 eine Leerstandsquote von 7,4 %. Davon sind 4,1 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, die restlichen 3,3 % sind in der Modernisierung oder im Folgemonat vermietet. Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2020 2,6 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den Erwerb von bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Insgesamt wurden im Jahr 2019 1,1 Milliarde Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, die Unterstützung der Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum. Die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von Wohnraum für Studenten sind weitere Ziele.

Ein zinsgünstiges Darlehen mit Tilgungsnachlass für den Bau oder Erwerb eines Eigenheims können alle Haushalte und Lebensgemeinschaften beantragen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und zu denen mindestens ein Kind oder eine schwerbehinderte Person (Behinderung min. 50 %) gehört.

Eine unverbindliche Beratung zu den Einkommensgrenzen bietet das Bauamt beim Oberbergischen Kreis.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Jahres-Nettoeinkommen
1	19.350 €
2	23.310 €
3 (ohne Kind)	28.670 €
3 (1 Kind)	29.370 €
jede weitere Person	5.360 €
jedes weitere Kind	700 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

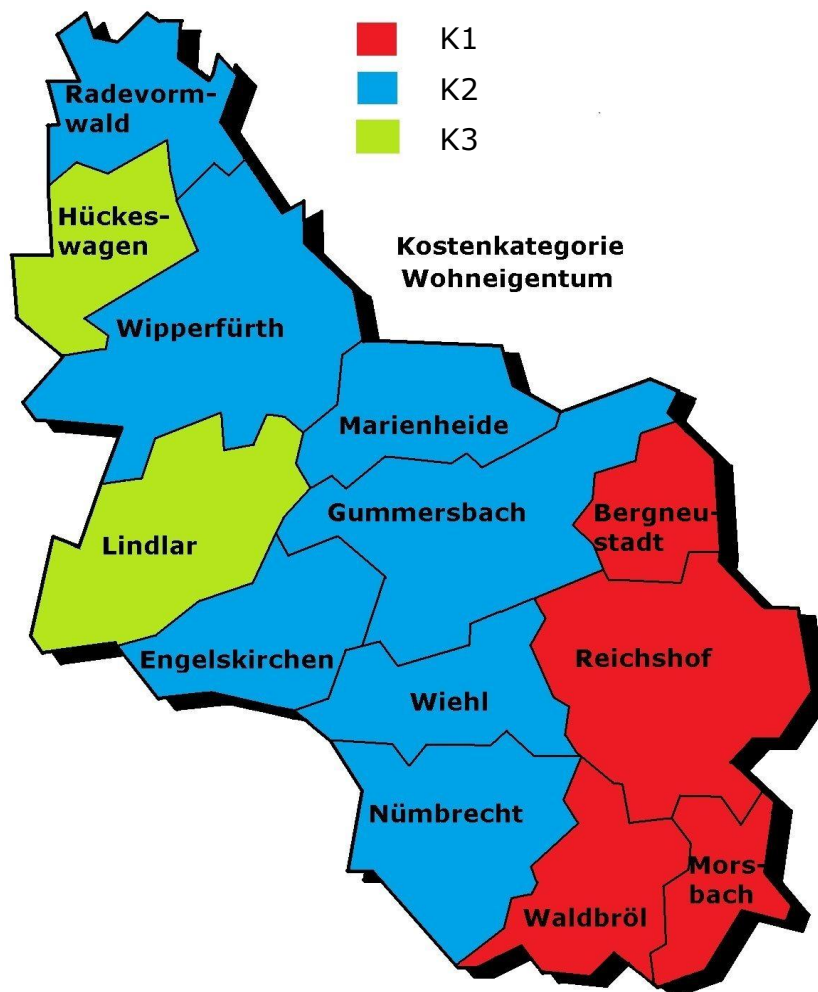
Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K3) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1). Zusätzlich wird ein Tilgungsnachlass von 7,5 % in allen Gemeinden gewährt.

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	66.900 €
Förderdarlehen K2	78.000 €
Förderdarlehen K3	100.300 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+17.000 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2010 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 25: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	15	25	1)	2	2	1			2	
Engelskirchen	8	2	1)	1						
Gummersbach	20	7	1)	62	2	3			2	2
Hückeswagen	2	1	1)		1		4	8	1	
Lindlar	9	9	1)	4	2	1		1	14	2
Marienheide	11	6	1)	5				2	2	3
Morsbach	5		1)			12			12	
Nümbrecht	6	8	1)	1				1		3
Radevormwald	4	6	1)	2					1	1
Reichshof	9	4	1)	1						1
Waldbröl	13	6	1)	1	1		11		1	
Wiehl	14	7	1)		2	1	1	1	1	
Wipperfürth	16	6	1)	9		17	12		1	1
Oberberg. Kreis	132	87	1)	88	10	35	28	13	37	13

Mill. € Förderung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	0,8	2,0	1)	0,1	0,1	2)			0,2	
Engelskirchen	0,6	0,1	1)	2)						
Gummersbach	1,2	0,3	1)	2,0	0,1	0,1			0,2	0,2
Hückeswagen	0,2	2)	1)		2)		0,4	0,1	2)	
Lindlar	0,6	0,8	1)	0,2	0,1	2)		2)	1,0	0,3
Marienheide	0,8	0,5	1)	0,2				0,1	0,1	0,4
Morsbach	0,2		1)			0,5			1,1	
Nümbrecht	0,4	0,4	1)	2)				2)		0,3
Radevormwald	0,3	0,6	1)	0,1					2)	2)
Reichshof	0,5	0,3	1)	2)						2)
Waldbröl	1,0	0,2	1)	2)	2)		1,1		2)	
Wiehl	0,9	0,4	1)		0,1	0,1	2)	2)	2)	
Wipperfürth	1,0	0,4	1)	1,0		1,5	1,4		2)	2)
Oberberg. Kreis	8,5	6,1	1)	3,5	0,4	2,1	2,9	0,4	3,1	1,6

m² Wohnfläche	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	2197	2088	1)	150	144	2)			341	
Engelskirchen	1035	239	1)	2)						
Gummersbach	3261	897	1)	1864	304	320			238	352
Hückeswagen	297	2)	1)		2)		429	86	2)	
Lindlar	1236	775	1)	361	269	2)		2)	883	302
Marienheide	1499	779	1)	488				160	186	525
Morsbach	686		1)			620			491	
Nümbrecht	910	1047	1)	2)				2)		396
Radevormwald	441	825	1)	1)					2)	2)
Reichshof	1072	470	1)	2)						2)
Waldbröl	2088	709	1)	2)	2)		695		2)	
Wiehl	2051	822	1)		121	2)	2)	2)	2)	
Wipperfürth	2015	775	1)	785		856	696		2)	2)
Oberberg. Kreis	18788	9426	1)	3648	838	1796	1820	669	2843	2009

- 1) keine Zahlen vorhanden
 2) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes soll es Investoren durch zinsverbilligte Darlehen erleichtert werden, auf unbebauten Grundstücken oder Brachflächen barrierefreie Mietwohnungen neu zu bauen, vor allem in den Städten und Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (Nachfrage) auf dem Mietwohnungsmarkt.

Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Die geförderten Wohnungen dürfen nur Haushalten der Einkommensgruppen A bzw. B zur Verfügung gestellt werden. Die folgende Tabelle enthält die Einkommensgrenzen und das für eine Förderung „maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen“ eines „normalen“ Arbeitnehmerhaushaltes.

Abb. 27: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	19.350 €	29.844 €	27.090 €	41.782 €
2	23.310 €	41.812 €	32.634 €	58.537 €
2 (1 Kind)	24.010 €	42.852 €	33.614 €	59.993 €
3 (1 Kind)	29.370 €	44.779 €	41.118 €	62.691 €
4 (2 Kinder)	35.430 €	53.806 €	49.602 €	75.328 €
5 (3 Kinder)	41.490 €	62.833 €	58.086 €	87.966 €
6 (4 Kinder)	47.550 €	71.861 €	66.570 €	100.605 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Die Angaben zum „Brutto-Jahreseinkommen“ können i.d.R. für Beamte und Selbstständige keine Anwendung finden. Dies gilt auch bei anderen Haushalts-Konstellationen (z.B. mehr als 2 Erwachsene) und Einkünfte aus anderen Einkunftsarten (z.B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung).

Für junge Ehepaare, 2-Personenhaushalte, schwerbehinderte Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen von Haushaltsangehörigen gelten unter bestimmten Voraussetzungen Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen erlauben.

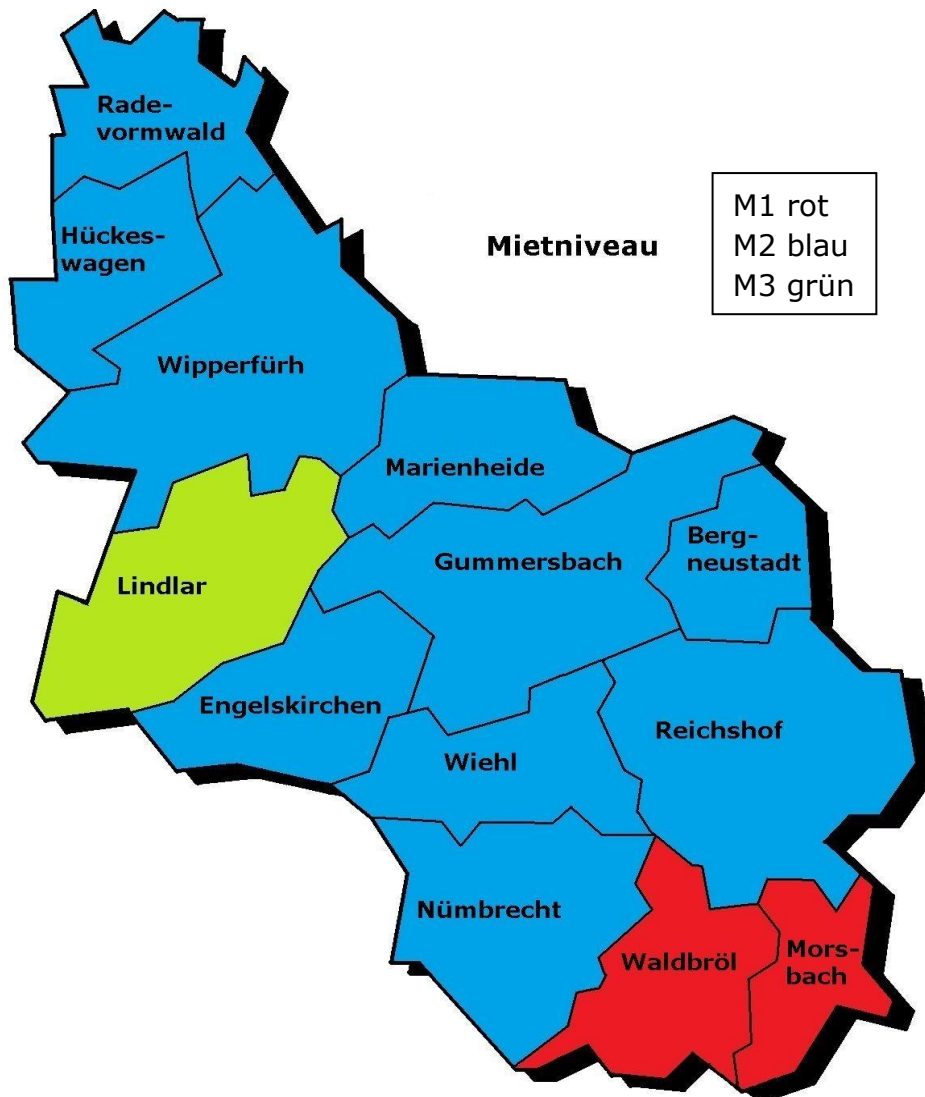
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 28) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 29, M4 wurde nicht vergeben, siehe auch Abb. 80).

Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.350 €	600 €
M 2	1.550 €	750 €
M 3	1.780 €	1.050 €
M 4	1.950 €	1.300 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2010 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 30: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt		22	1)							
Engelskirchen			1)							
Gummersbach	2)		1)	59						
Hückeswagen	2)		1)							
Lindlar	2	7	1)						11	
Marienheide			1)						1	
Morsbach			1)			12			12	
Nümbrecht			1)							
Radevormwald			1)							
Reichshof			1)							
Waldbröl			1)				11			
Wiehl			1)							
Wipperfürth			1)	8		17	12			
Oberberg. Kreis	2)	29	1)	67	0	29	23	0	24	0

Mill. € Förderung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt		1,8	1)							
Engelskirchen			1)							
Gummersbach	2)		1)	1,8						
Hückeswagen	2)		1)							
Lindlar	2)	0,7	1)						2)	
Marienheide			1)						2)	
Morsbach			1)			0,5			1,1	
Nümbrecht			1)							
Radevormwald			1)							
Reichshof			1)							
Waldbröl			1)				1,1			
Wiehl			1)							
Wipperfürth			1)	0,9		1,5	1,4			
Oberberg. Kreis	2)	2,5	1)	2,7	0,0	2,0	2,4	0,0	2)	0,0

m ² Wohnfläche	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt		1732	1)							
Engelskirchen			1)							
Gummersbach	1660		1)	1484						
Hückeswagen	2)		1)							
Lindlar	462	550	1)						2)	
Marienheide			1)						2)	
Morsbach			1)			620			491	
Nümbrecht			1)							
Radevormwald			1)							
Reichshof			1)							
Waldbröl			1)				695			
Wiehl			1)							
Wipperfürth			1)	670		856	696			
Oberberg. Kreis	2)	2282	1)	2154	0	1476	1391	0	2)	0

1) keine Zahlen vorhanden

2) Wert stand nicht zur Verfügung

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

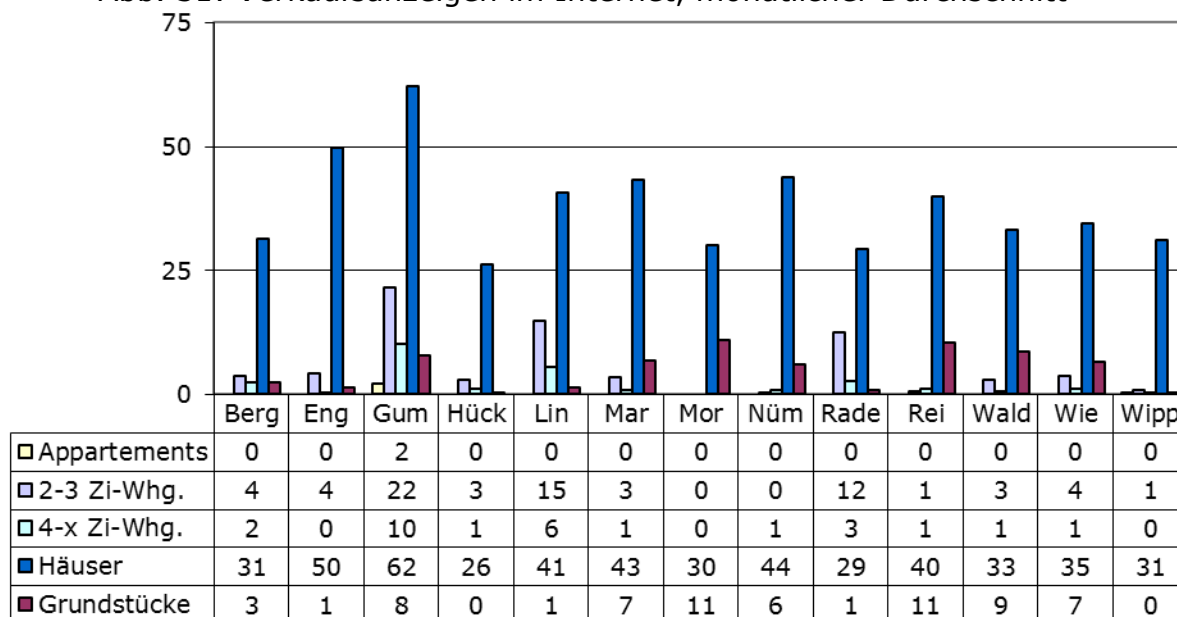
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenige Immobilienangebote. Die wöchentlich erscheinenden und den Haushalten kostenlos zur Verfügung gestellten Anzeigenblätter bieten hier etwas mehr Auswahl. Allerdings werden diese Zeitungen nur regional im Oberbergischen Kreis verteilt.

Da die Lagebezeichnungen nicht immer eindeutig sind und auch die Anzahl der Anzeigen von Jahr zu Jahr geringer wird, wird ab dem Jahr 2016 auf die Auswertung der Anzeigen in den Zeitungen verzichtet.

Für Kaufinteressenten bietet das Internet eine geeignetere Plattform, eine passende Immobilie zu finden. Dabei kann nach Städten / Gemeinden und teilweise sogar nach speziellen Straßen gesucht werden. Diese Art der Suche bietet den großen Vorteil, dass man sich durch Fotos und ausführliche Beschreibungen bereits einen sehr guten Überblick über das Objekt verschaffen kann. Einer der weniger bekannten Anbieter (folgende Abb.) sammelt aus allen anderen Immobilienportalen die Anzeigen, die Ihren Suchkriterien entsprechen.

Abb. 31: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2019 jeden Monat durchschnittlich 2 Appartements, 72 2-3-Zimmer-Wohnungen, 27 4-x-Zimmer-Wohnungen, 495 Häuser und 65 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2018 wurden 11 % weniger Häuser und 40 % weniger Grundstücke angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt (siehe Anmerkung Seite 4).

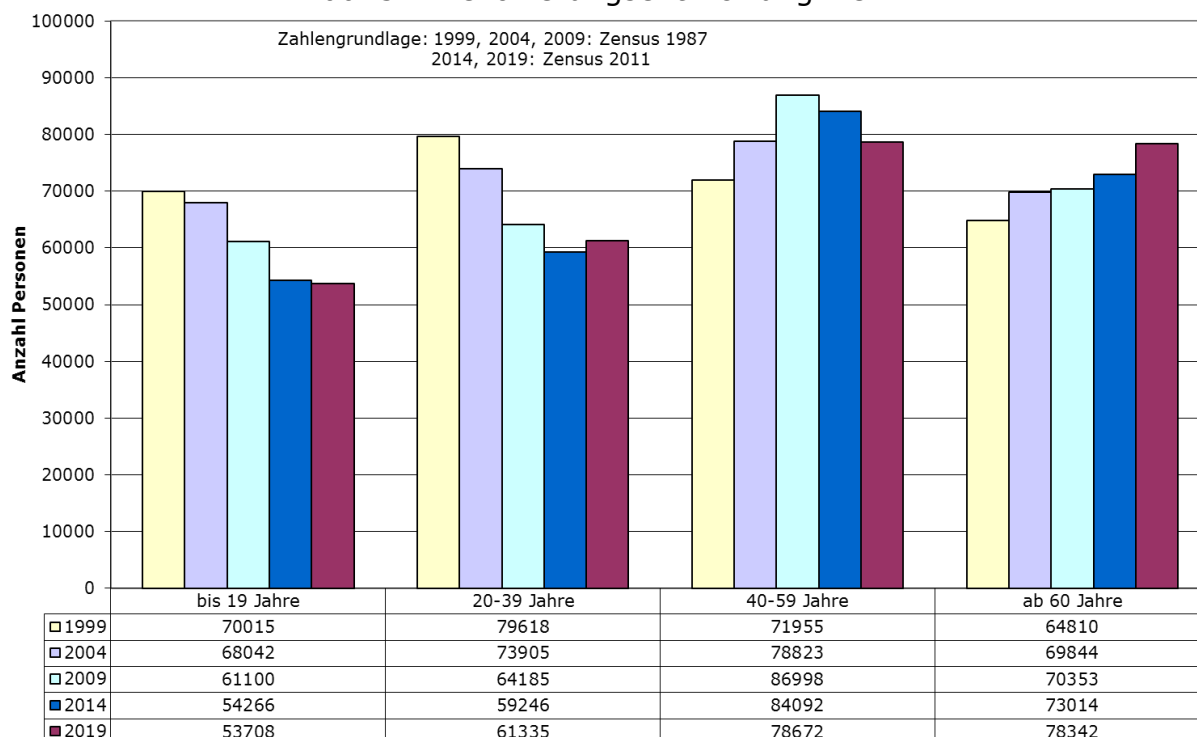
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die jährlichen Geburtenzahlen liegen in Deutschland seit 1972 unter den jeweiligen Sterbefällen und sind von durchschnittlich 2,5 Kindern pro Frau auf 1,6 Kindern gesunken.

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1999 und 2019 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 23 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 23 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 9 % und die ab 60-Jährigen um 21 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1999 bis 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr

-230	+137	-1592	+1271
------	------	-------	-------

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

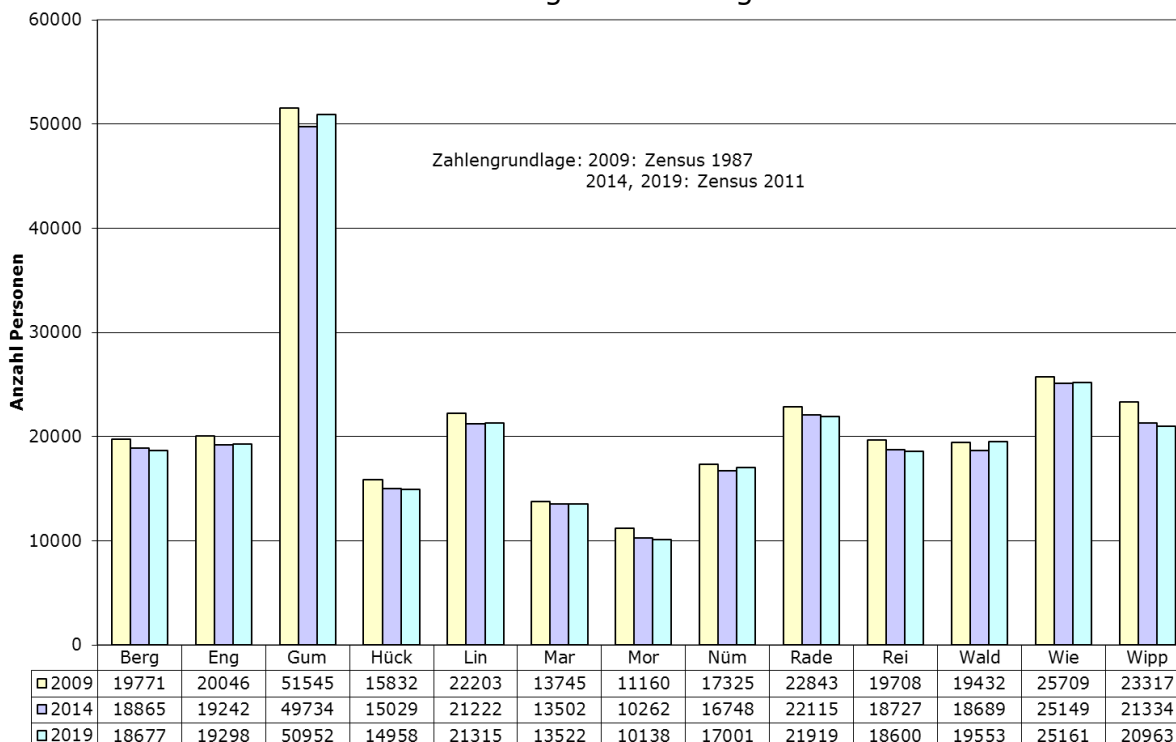
Fast alle Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Waldbröl (+0,6 %) hat einen kleinen Zuwachs. Den stärksten Rückgang hat Wipperfürth (-10 %), gefolgt von Morsbach (-9 %).



Die Stadt Gummersbach ist mit 50 952 Einwohnern in 2019 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2008 um 593 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 138 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

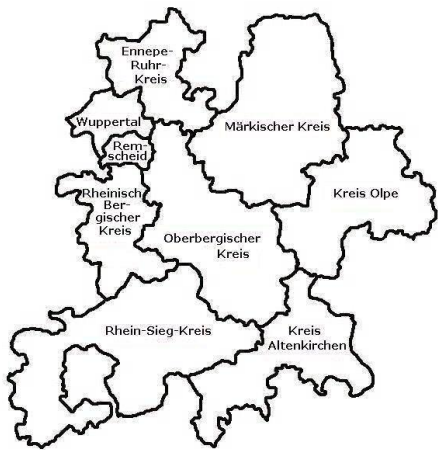
Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung um Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-188	+26	+264	-102	-81	-30	-72	+16	-188	-55	+10	+26	-40
------	-----	------	------	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen



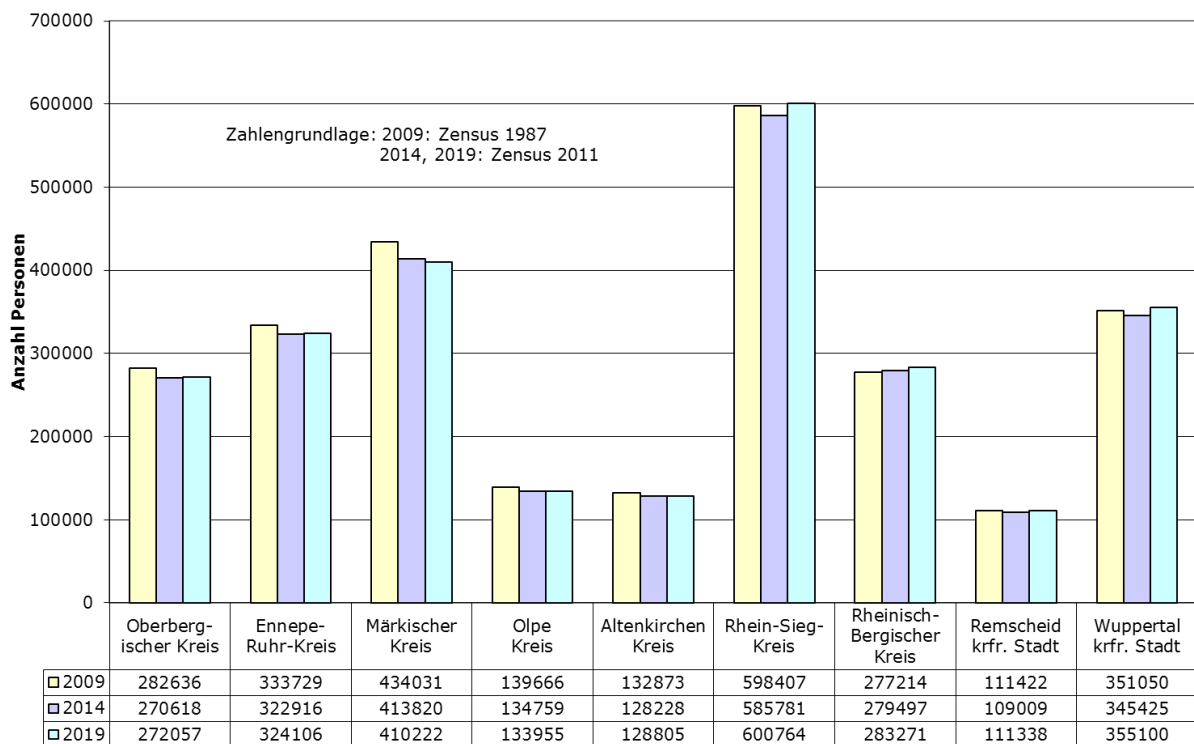
Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 2357 Personen gestiegen.

Die größten prozentualen Verluste seit 2009 hatten der Märkische Kreis mit 5 % (-23 809 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-10 579), dem Kreis Olpe (-5711) (je -4 %) und dem Kreis Altenkirchen (-4068) mit einem Minus von 3 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 2 %.

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat den größten Zuwachs (+2 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-414	-190	-1898	-820	+100	+984	-184	+344	+718
------	------	-------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Bevölkerungsalter

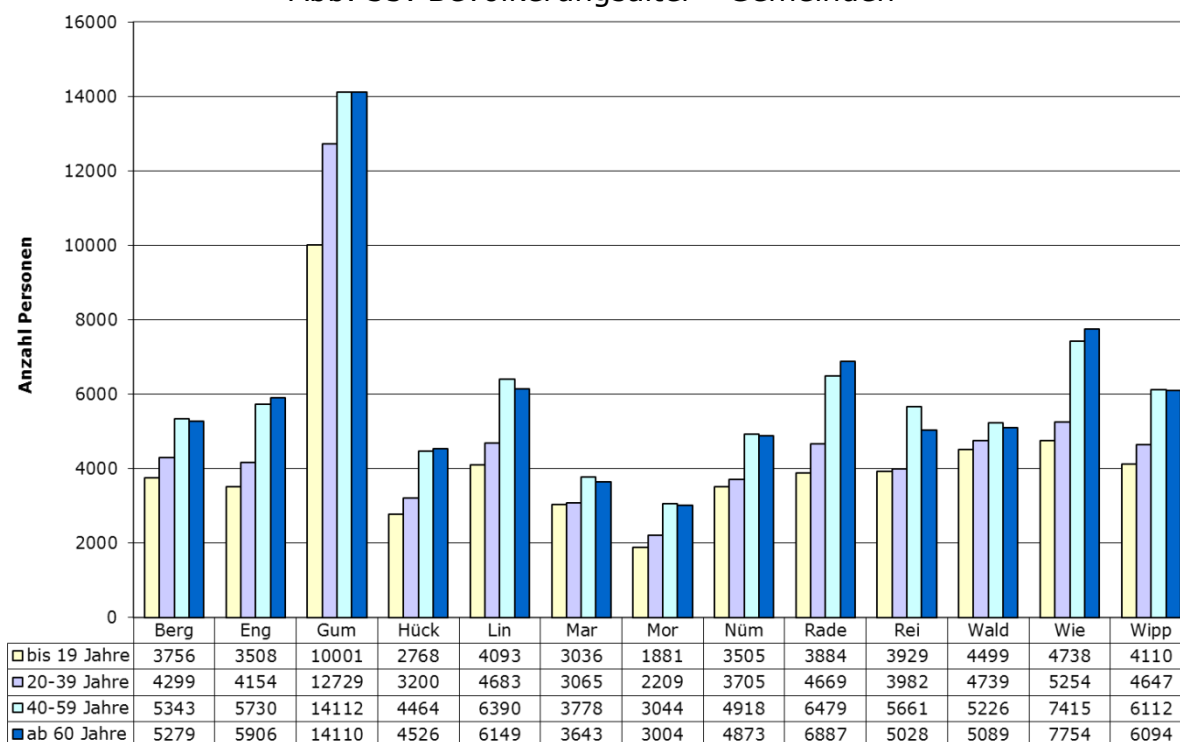
In 9 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (78 672 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. In Engelskirchen, Hückeswagen, Radevormwald und Wiehl bildet sogar die Gruppe der ab 60-Jährigen den größten Anteil.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (77 %) und Engelskirchen (68 %) am größten. In Wiehl (+64 %), Hückeswagen (+64 %) und Morsbach (+60 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 47 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu“ ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.



In elf von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2018 nach 2019 kleiner geworden, in allen 13 Gemeinden ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

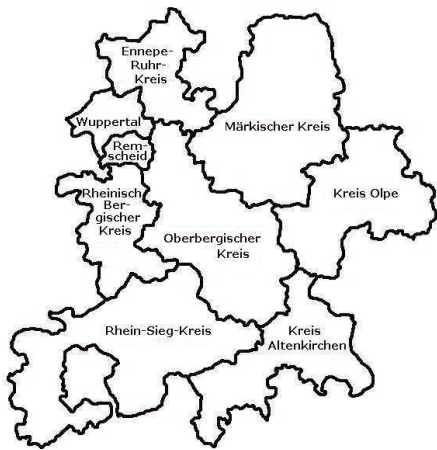
Abb. 35: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-57	-11	+126	-47	-43	-24	-12	-46	-64	-12	-1	+17	-56
20-39 Jahre	-65	-6	+202	+5	-28	-15	+5	+28	-57	-11	-49	+98	+30
40-59 Jahre	-120	-68	-191	-145	-153	-54	-119	-85	-153	-111	-52	-205	-136
ab 60 Jahre	+54	+111	+127	+85	+143	+63	+54	+119	+86	+79	+112	+116	+122

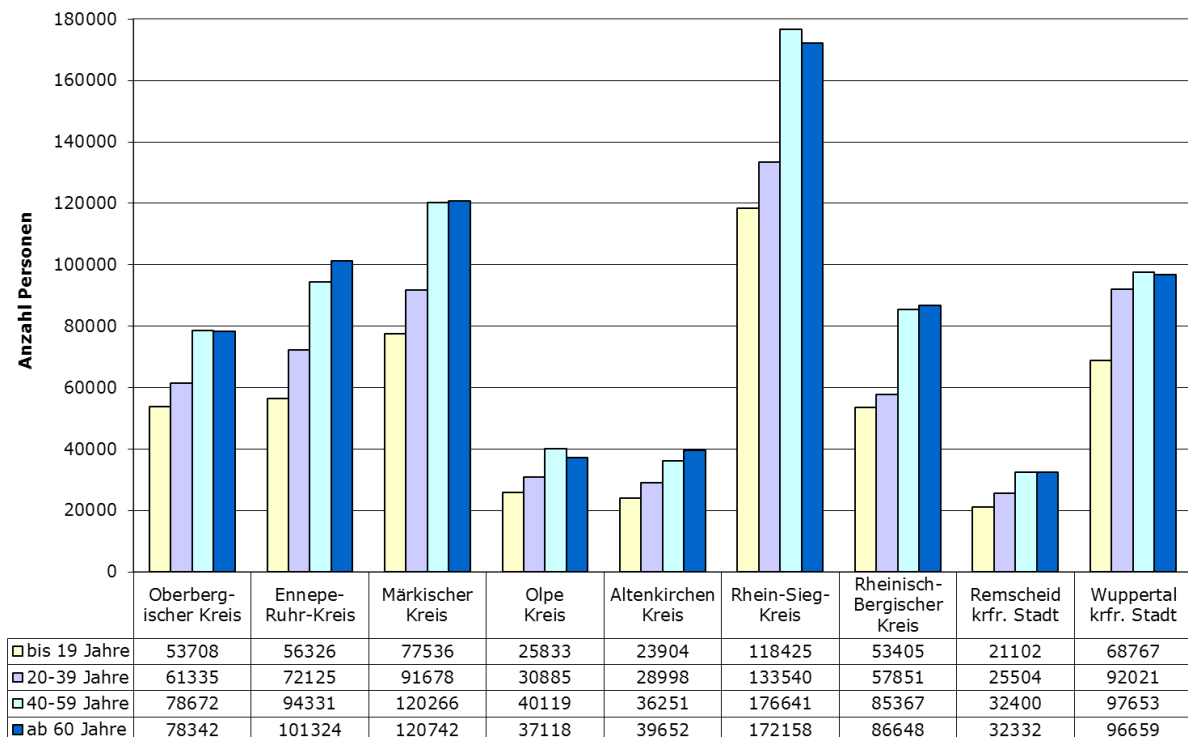
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



In fünf von neun Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. In den anderen vier bildet sogar die Gruppe der ab 60-Jährigen den größten Anteil.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 46 %. Lediglich der Kreis Olpe (44 %), die Stadt Wuppertal (+41 %) und Rhein-Sieg-Kreis (45 %) weisen ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 80 % zu verzeichnen. Auch im Kreis Altenkirchen (+66 %), Rhein-Berg (+62 %) und im Märkischen (+56 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 55 %.

Abb. 36: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-230	+121	-406	-486	+40	-351	-347	+121	+350
20-39 Jahre	+137	+471	-473	-264	-200	+168	+279	+161	+767
40-59 Jahre	-1592	-1875	-2213	-797	-157	-2296	-1573	-228	-1290
ab 60 Jahre	+1271	+1093	+1194	+727	+417	+3463	+1457	+290	+891

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

Altersdurchschnitt

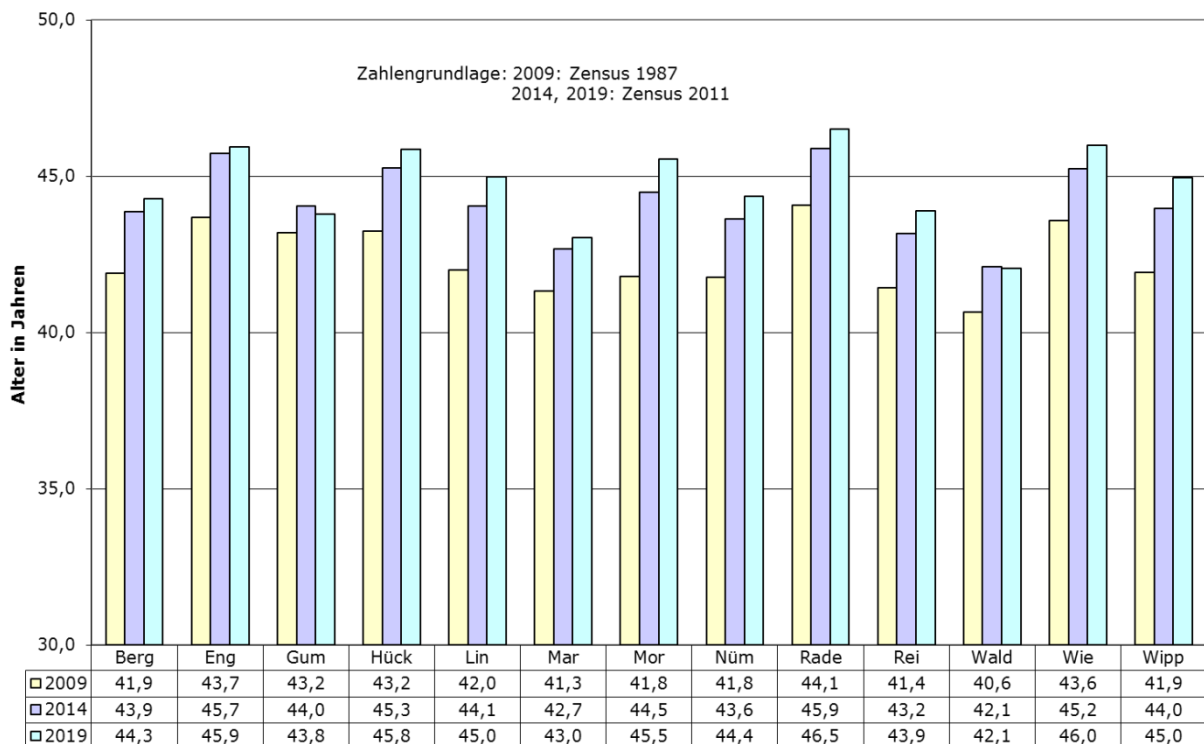
Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 2,1 Jahre auf 44,6 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.



Im Jahr 2009 und 2019 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (Ø 40,6 bzw. 42,1 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2009 und 2019 in Radevormwald (Ø 44,1 bzw. 46,5 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

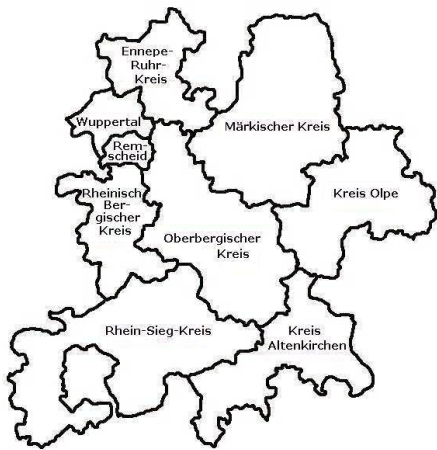
Abb. 37: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+0,2	+0,1	-0,1	+0,2	+0,2	+0,2	+0,1	+0,2	+0,2	+0,1	+0,1	0,0	+0,2
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----	------

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen



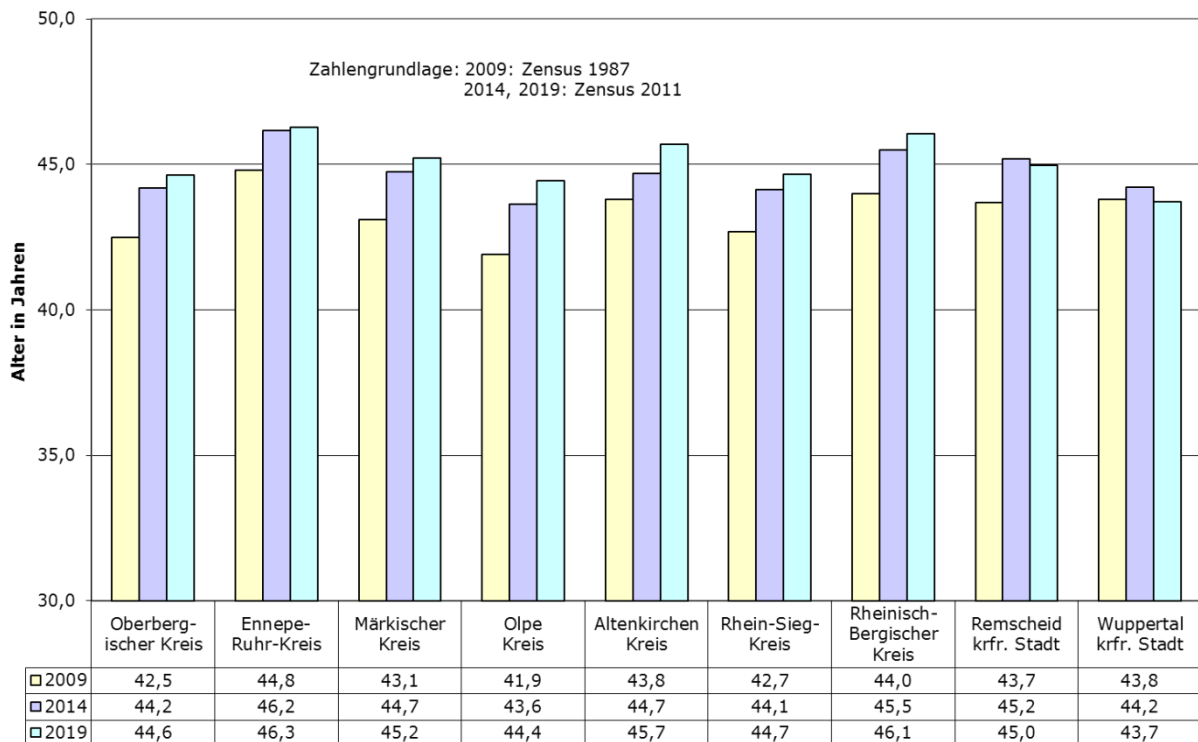
Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2019 die drittjüngste Bevölkerung (44,6 Jahre), lediglich in der Stadt Wuppertal (43,7) und im Kreis Olpe (44,4) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,3 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 45,1 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2009 beträgt durchschnittlich 1,7 Jahre, im Oberbergischen Kreis 2,1 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 38: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+0,1	0	+0,1	+0,2	+0,1	+0,2	+0,2	0	0
------	---	------	------	------	------	------	---	---

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Bevölkerungsdichte

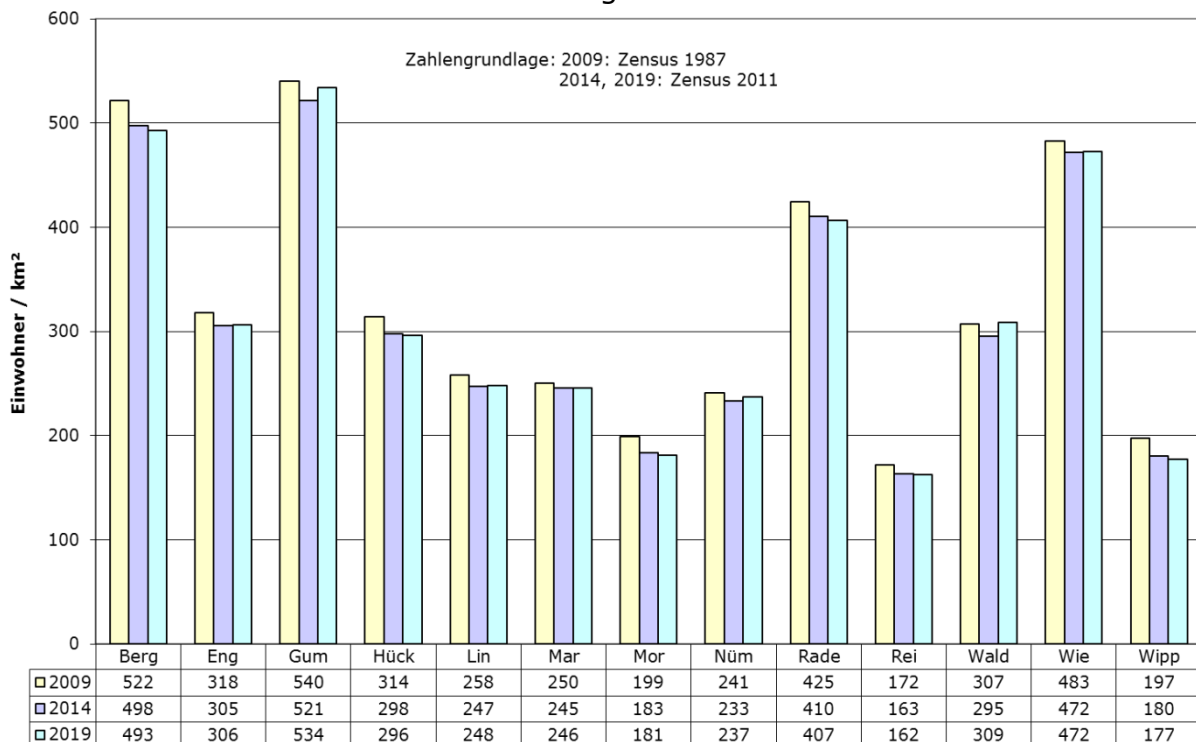
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (534) Bergneustadt (493). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2009 gesunken, in Gummersbach um 1 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Wipperfürth (-10%) und Morsbach (-9 %) statt. Nur in Waldbröl (+0,6 %) ist der Wert fast konstant geblieben bzw. sogar gestiegen.



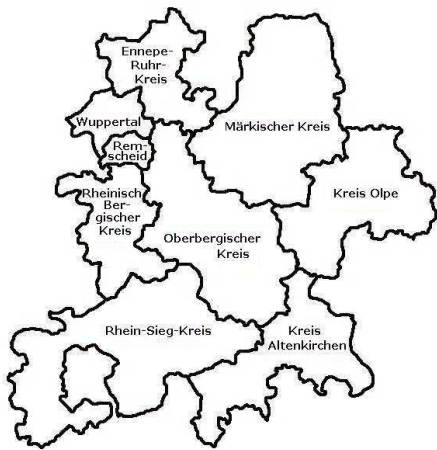
Die geringste Bevölkerungsdichte in 2019 findet sich in Reichshof (162), Wipperfürth (177) und Morsbach (181). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 296 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 39: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

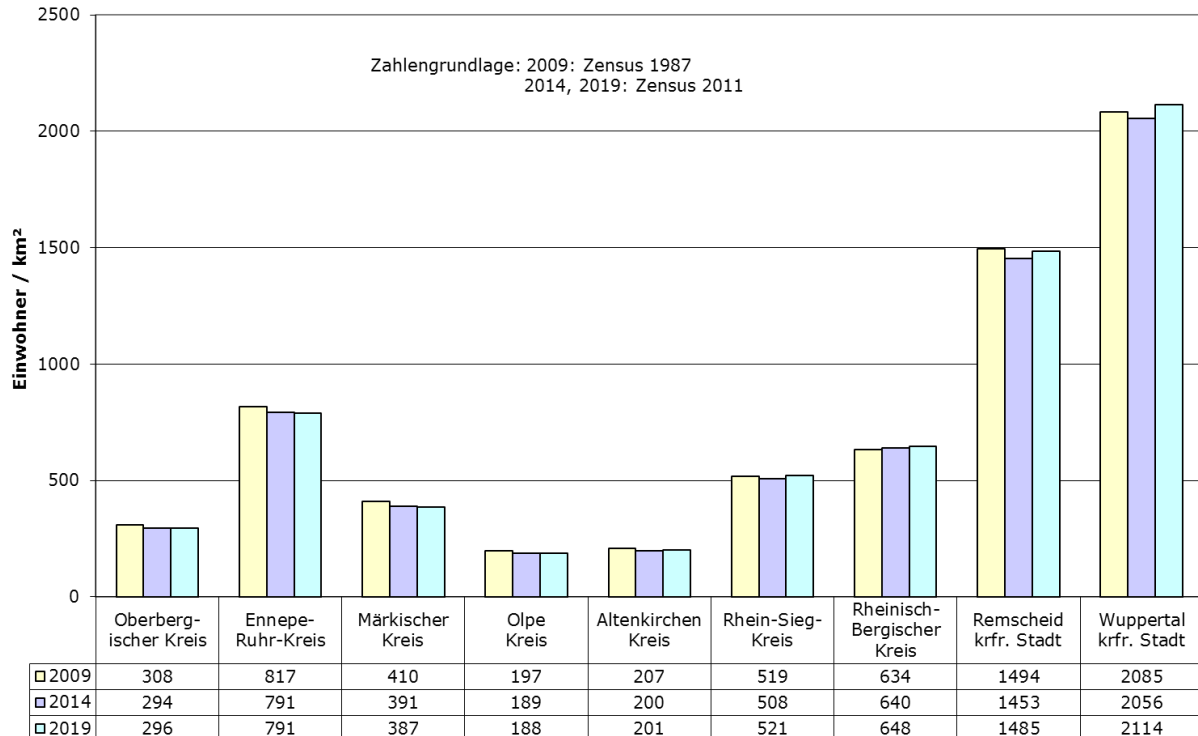


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (296 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (188) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1485) und Wuppertal (2114) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatte die Stadt Remscheid seit dem Jahr 2009 einen Rückgang von 1 % (-9). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-12), der Rheinisch-Bergische Kreis konnte um 2 % (+14) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 2 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 und 2019 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Kreise



Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Weitere Informationen zur demografischen Entwicklung im Oberbergischen Kreis finden Sie im Demografiebericht.

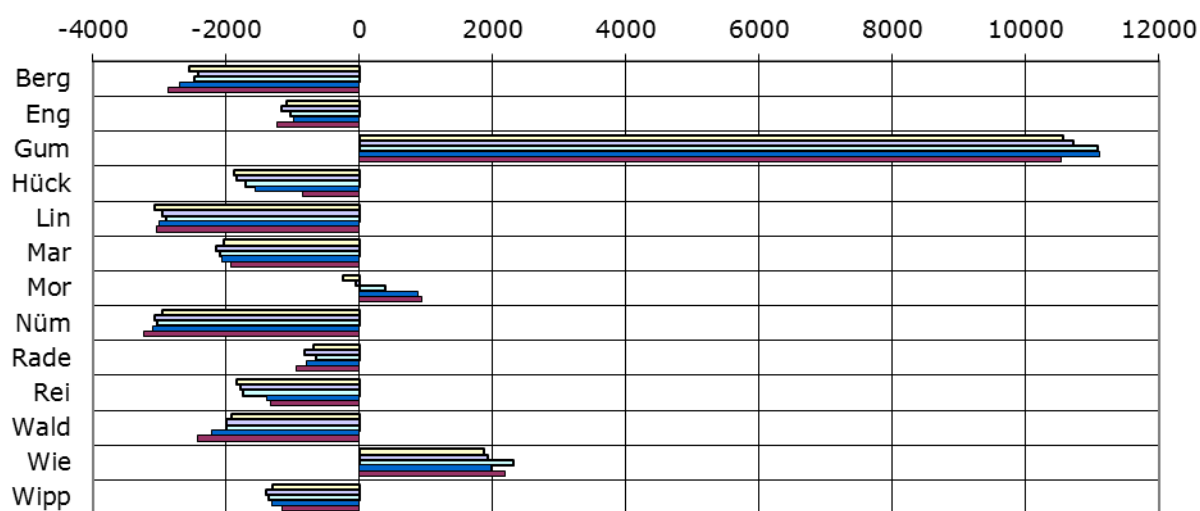
3.1.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur bis Juni 2018 zur Verfügung.



Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2013 waren es durchschnittlich 10 561 Personen pro Tag, vier Jahre später 10 538. Nur Wiehl (2190 Personen) und Morsbach (942) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nümbrecht mit durchschnittlich 3231 Personen pro Tag.

Abb. 41: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2014	-2557	-1089	10561	-1892	-3080	-2034	-247	-2952	-697	-1835	-1917	1878	-1303
□ Juni 2015	-2419	-1162	10723	-1844	-2957	-2143	-51	-3073	-834	-1779	-1992	1918	-1404
□ Juni 2016	-2481	-1041	11085	-1718	-2910	-2086	382	-3044	-650	-1749	-2001	2312	-1355
■ Juni 2017	-2692	-989	11109	-1570	-3004	-2069	877	-3099	-787	-1400	-2220	1965	-1321
■ Juni 2018	-2874	-1244	10538	-852	-3046	-1923	942	-3231	-956	-1339	-2423	2190	-1159

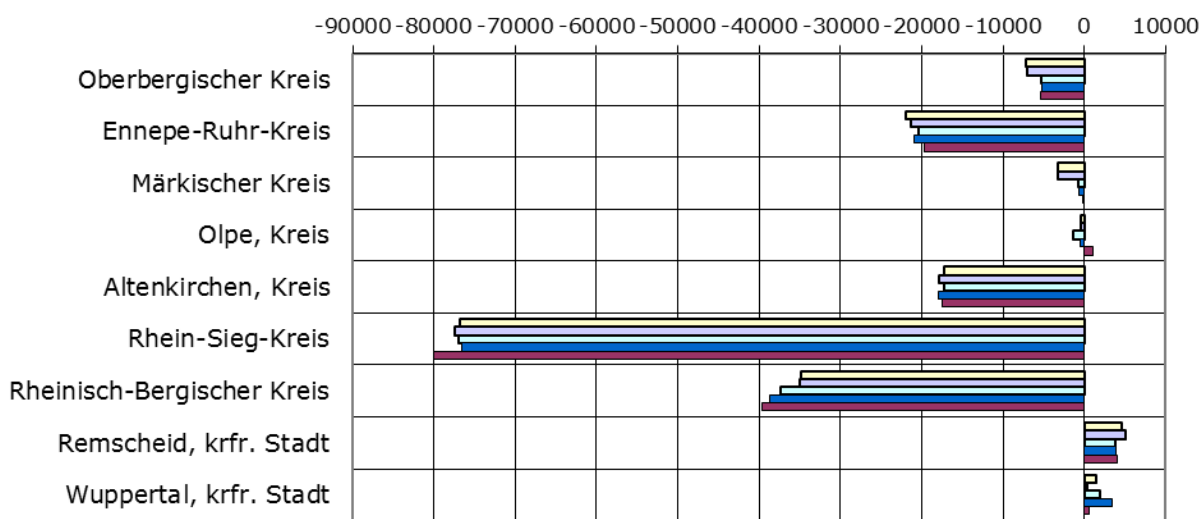
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2018 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (79 962 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 39 606 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 5377 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 7164. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4118 Personen) und Wuppertal (522) und der Kreis Olpe (1073) hatten 2018 mehr Ein- als Auspendler.

Für den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) stehen keine genauen Zahlen zur Verfügung, dort werden nur die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) gezählt. Im Allgemeinen wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Personenkreis zwei Drittel der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 42: Pendler - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid, krfr. Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt
□ Juni 2014	-7164	-22004	-3293	-376	-17309	-76778	-34845	4602	1447
□ Juni 2015	-7017	-21356	-3173	-467	-17813	-77440	-34985	5043	391
□ Juni 2016	-5256	-20362	-813	-1291	-17301	-76883	-37398	3845	1890
■ Juni 2017	-5200	-20882	-643	-496	-17901	-76550	-38647	3966	3477
■ Juni 2018	-5377	-19664	-45	1073	-17432	-79962	-39606	4118	522

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.1.3 Zu- und Abwanderung

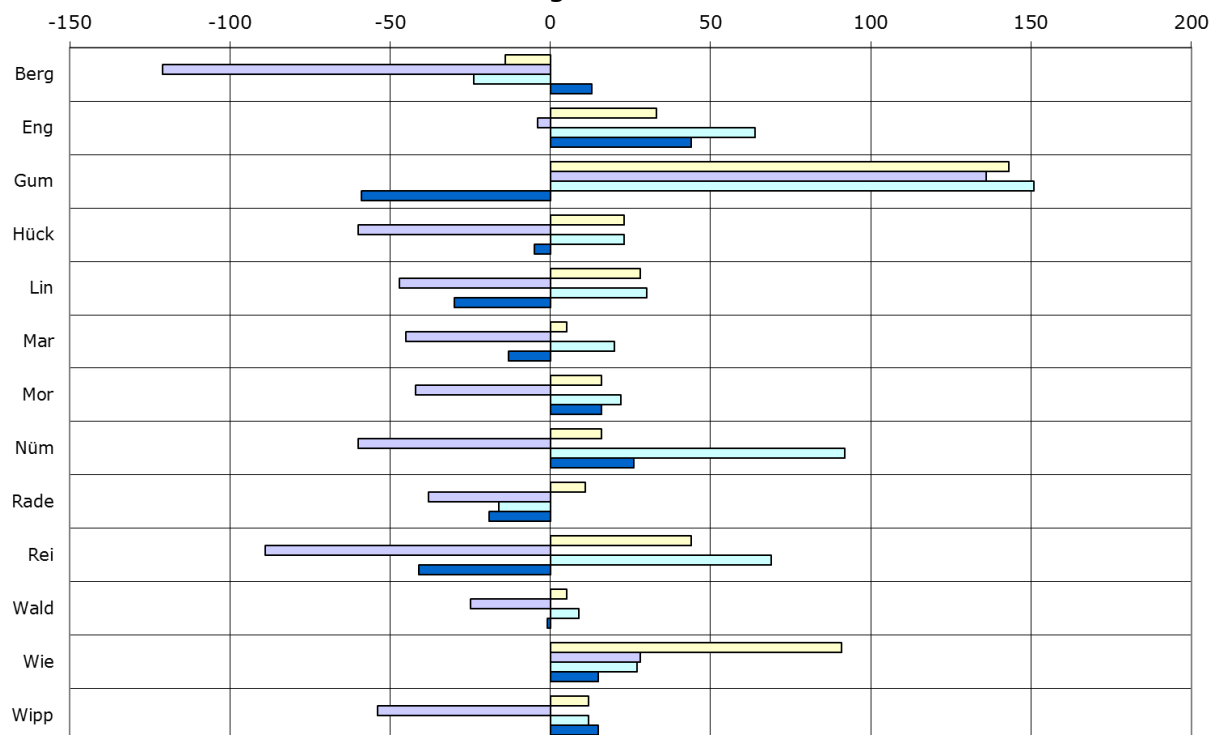
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (43 bis 46) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 8 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2019 die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren, in weiteren zwei Gemeinden ein Alter von ab 65 Jahren. Radevormwald hatte nur in der Gruppe der bis 17-jährigen Zuwanderungen. Gummersbach profitiert von der technischen Hochschule. Hier war in der Gruppe der 18-29-Jährigen eine Zuwanderung von 136 Personen zu verzeichnen. In elf Gemeinden sind in dieser Gruppe nur Abwanderungen zu vermerken.

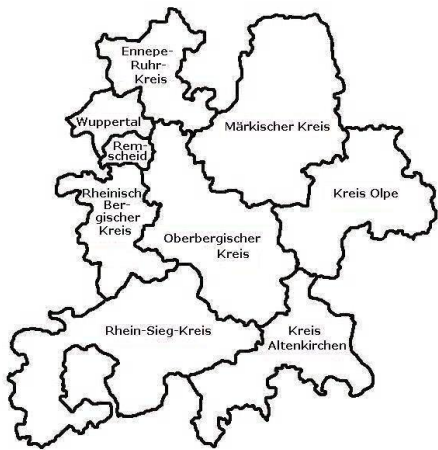
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 43: Wanderungen nach Alter – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	-14	33	143	23	28	5	16	16	11	44	5	91	12
■ 18-29 Jahre	-121	-4	136	-60	-47	-45	-42	-60	-38	-89	-25	28	-54
□ 30-64 Jahre	-24	64	151	23	30	20	22	92	-16	69	9	27	12
■ ab 65 Jahre	13	44	-59	-5	-30	-13	16	26	-19	-41	-1	15	15

Quelle: www.it.nrw.de

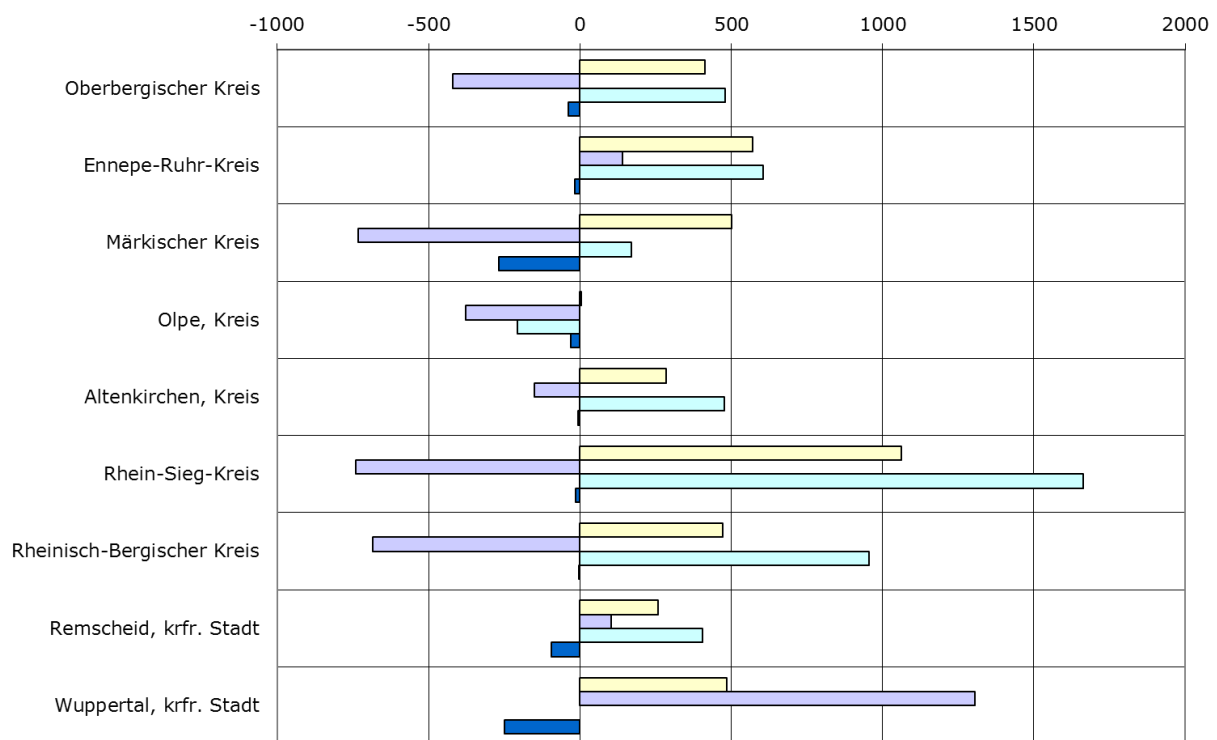


Die Tendenz hat sich bei den Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. In sechs von neun Kreisen haben die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+1664 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (+956) besonders hoch. Vermutlich sind hier zum wiederholten Mal die alleinreisenden asylsuchenden Männer beinhaltet, die Ihre Familien zu einem späteren Zeitpunkt nachholen wollen oder jetzt nachgeholt haben.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 479 Personen, bei den 18-29-Jährigen ein Minus von 421 und bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 413 Personen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da allen Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 44: Wanderungen nach Alter – Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 17 Jahre	413	570	501	4	285	1063	471	259	486
□ 18-29 Jahre	-421	141	-732	-377	-149	-741	-685	103	1306
□ 30-64 Jahre	479	605	170	-206	478	1664	956	405	0
■ ab 65 Jahre	-39	-16	-269	-31	-5	-15	-3	-94	-248

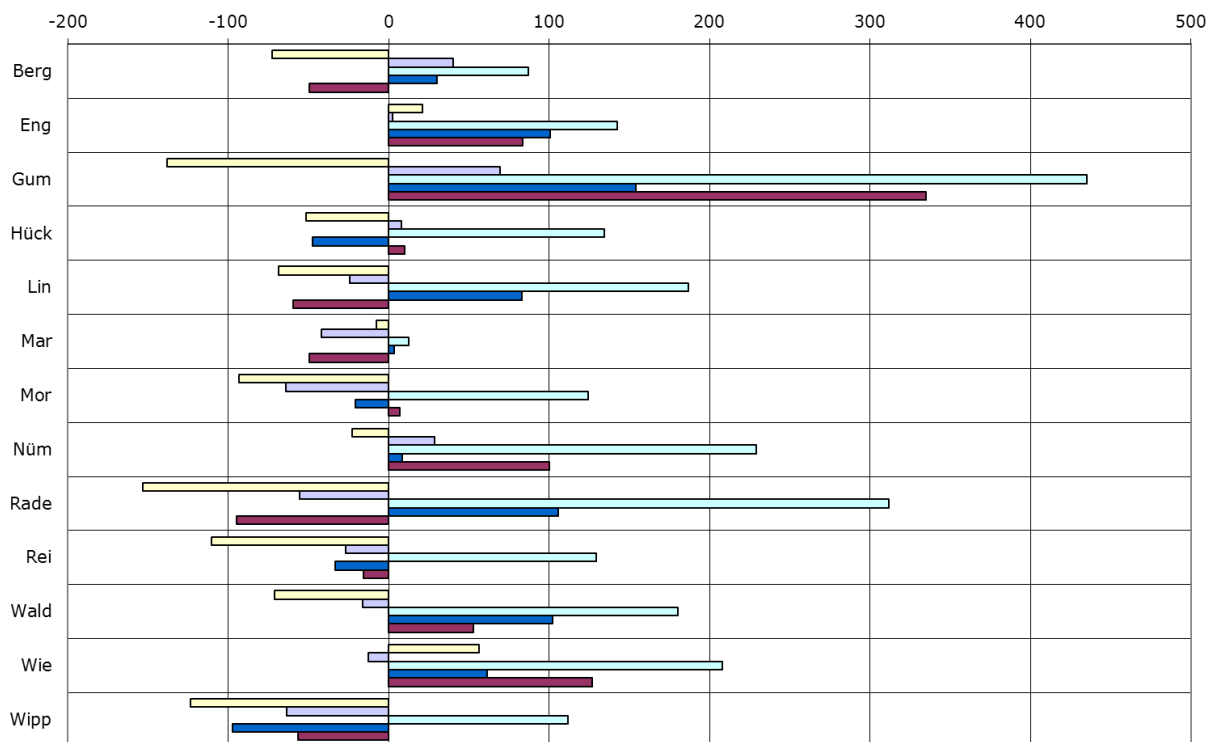
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach mit 1712 und Wiehl mit 881 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Engelskirchen (+700) und Nünbrecht (+687 Personen). Wipperfürth (-458) und Marienheide (-166) haben in diesem Zeitraum die höchsten Verluste.



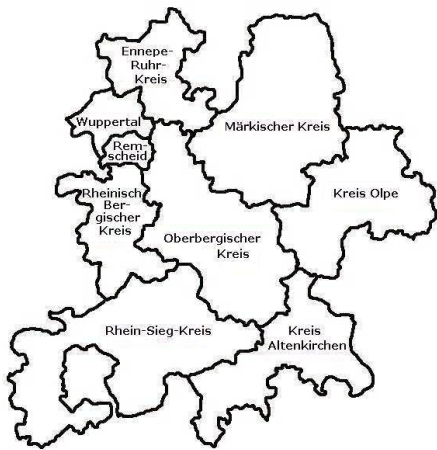
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 45: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2010/11	-73	21	-138	-52	-69	-8	-94	-23	-153	-111	-71	57	-124
□ Mittel 2012/13	40	3	70	8	-24	-42	-64	29	-56	-27	-16	-13	-64
□ Mittel 2014/15	87	143	436	135	187	13	125	229	312	130	181	208	112
■ Mittel 2016/17	30	101	154	-48	83	4	-21	9	106	-34	102	62	-98
■ Mittel 2018/19	-50	84	335	10	-60	-50	7	100	-95	-16	53	127	-57

Quelle: www.it.nrw.de



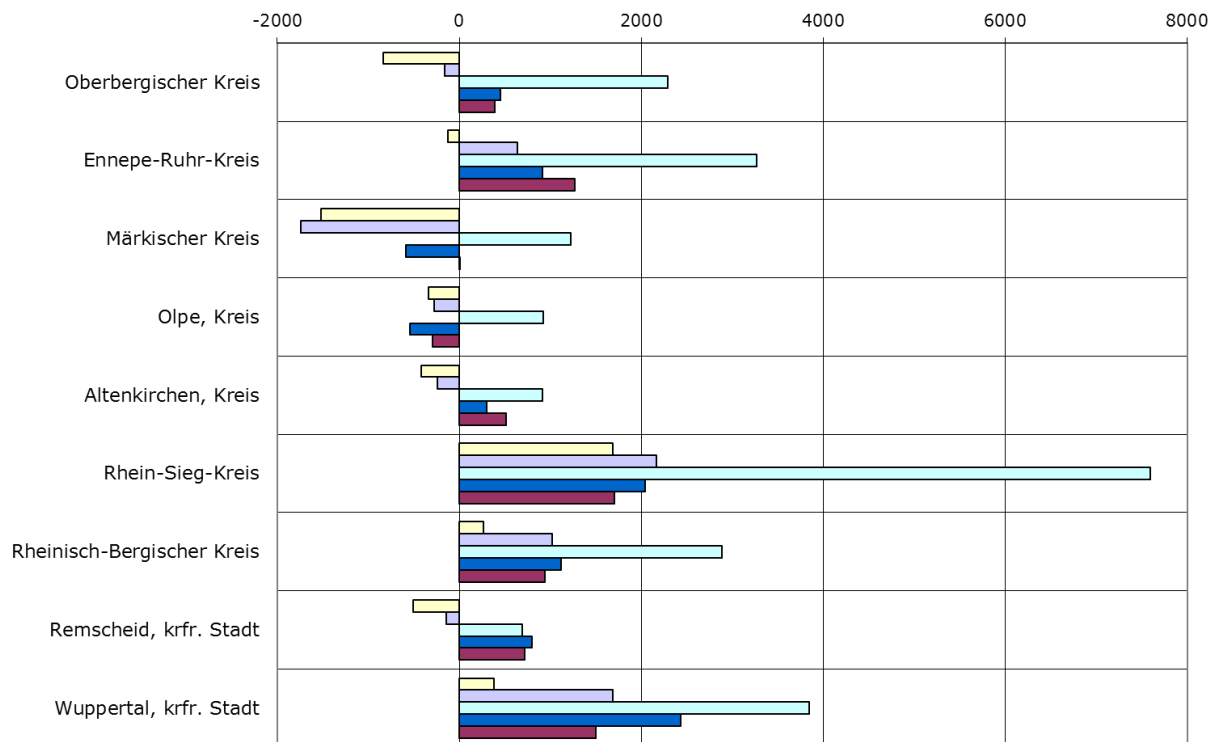
Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+30 396 zugewanderte Personen), gefolgt von der kreisfreien Stadt Wuppertal (+19 701) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (+12 472).

Aus dem Oberbergischen Kreis sind seit den Jahren 2010/2011 (-835) nahezu kontinuierlich immer weniger Personen abgewandert. 2012/2013 waren es nur noch 156 Personen. In den Jahren 2016/2017 sind

450 Personen zugewandert, 2018/2019 dann 390 Personen. Das Mittel aus 2014/2015 (+2295) bildet hier die Ausnahme, da dem Kreis in 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen worden sind.

Die Summe der letzten zehn Jahre ist bei fast allen Kreisen positiv, da jedoch jedem Kreis im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist dieser Wert nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 46: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□Mittel 2010/11	-835	-128	-1516	-342	-418	1690	265	-506	381
□Mittel 2012/13	-156	637	-1739	-275	-242	2164	1020	-146	1689
□Mittel 2014/15	2295	3269	1230	926	912	7596	2890	693	3843
■Mittel 2016/17	450	915	-583	-541	304	2041	1121	799	2435
■Mittel 2018/19	390	1270	13	-298	512	1708	941	715	1504

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

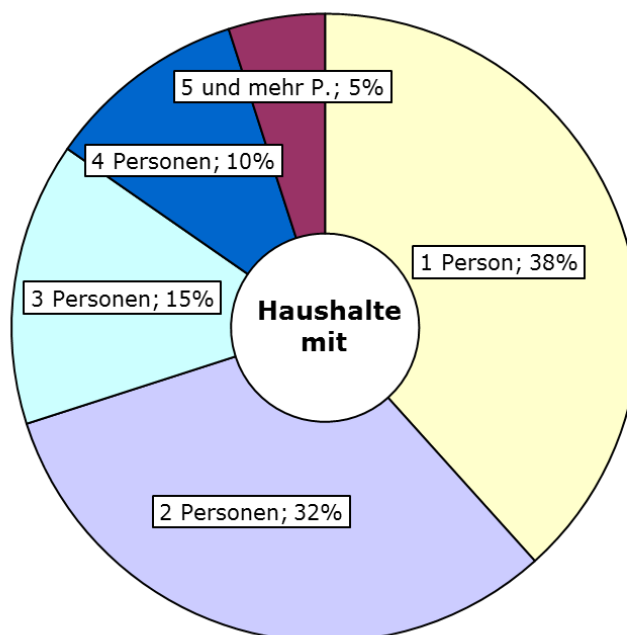
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2019 insgesamt 132 722 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2018
Haushalte mit 1 Person	50 954	+532 \triangle +1,1 %
Haushalte mit 2 Personen	42 062	+209 \triangle +0,5 %
Haushalte mit 3 Personen	19 363	-159 \triangle -0,8 %
Haushalte mit 4 Personen	13 711	-235 \triangle -1,7 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6632	-12 \triangle -0,2 %
Gesamt	132 722	+335 \triangle +0,3 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 123 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.

Abb. 47: Haushalte - OBK



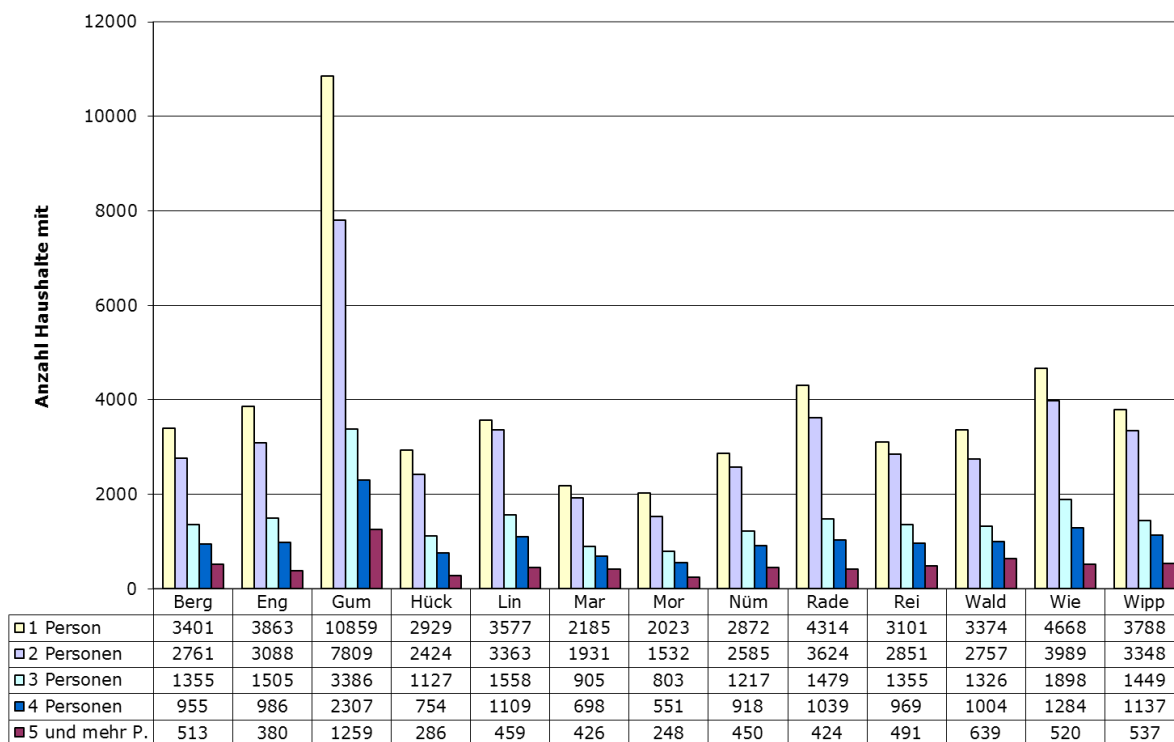
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2019 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 620 Haushalte, davon werden 10 859 (42 %) von einer Person und 1259 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu ist Morsbach die Gemeinde mit den wenigsten Haushalten (5157), 2023 (39 %) mit einer Person und 248 (5 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide und Waldbröl haben mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

Im Durchschnitt leben 2,14 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 48: Haushalte - Gemeinden



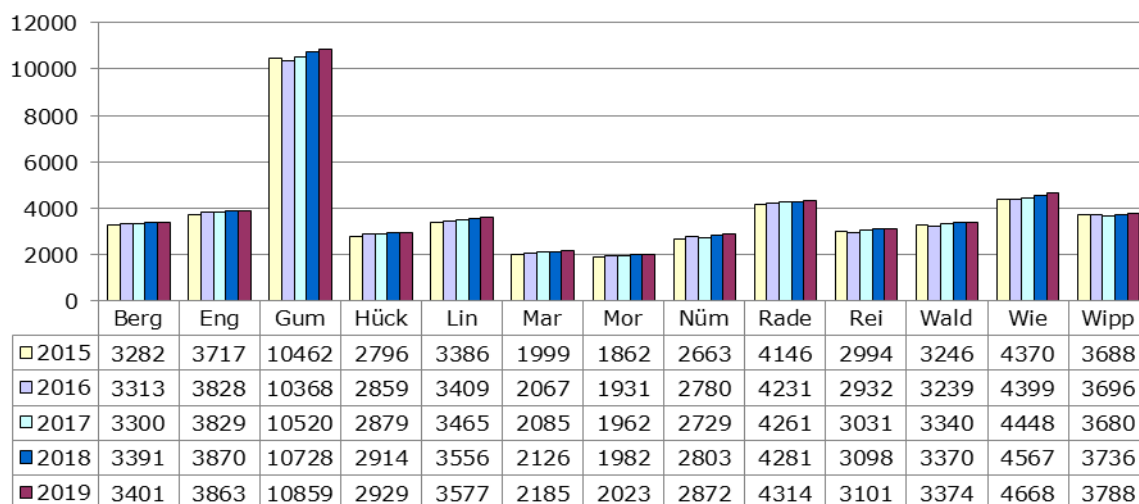
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	10	-7	131	15	21	59	41	69	33	3	4	101	52
2 Personen	2	-5	19	25	39	9	-8	27	-28	74	8	0	47
3 Personen	1	40	6	-48	6	-20	-15	-5	-26	-12	-27	-33	-26
4 Personen	-40	-17	-41	12	-26	-27	3	11	-19	-67	-4	6	-26
5 und mehr P.	-13	-6	34	-16	-25	22	-22	-11	3	13	16	1	-8

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden Personen gezeigt.

Abb. 49: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

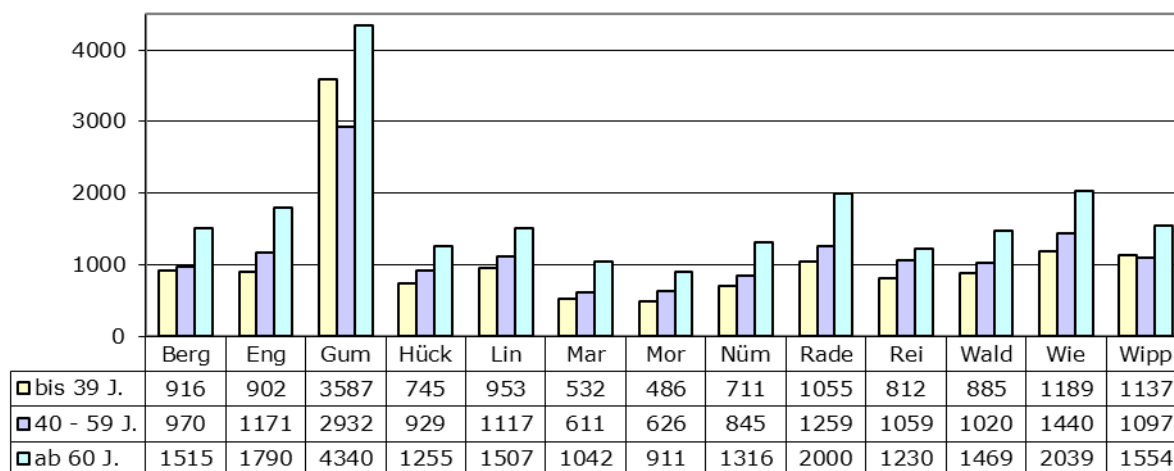


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 50 954 Haushalte mit einer Person (38 % aller Haushalte), davon sind 13 910 bis 39 Jahre (27 %), 15 076 zwischen 40 und 59 Jahre (30 %) und 21 968 über 60 Jahre alt (43 %).

In Gummersbach leben 4340 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2039 und in Radevormwald 2000 Personen.

Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



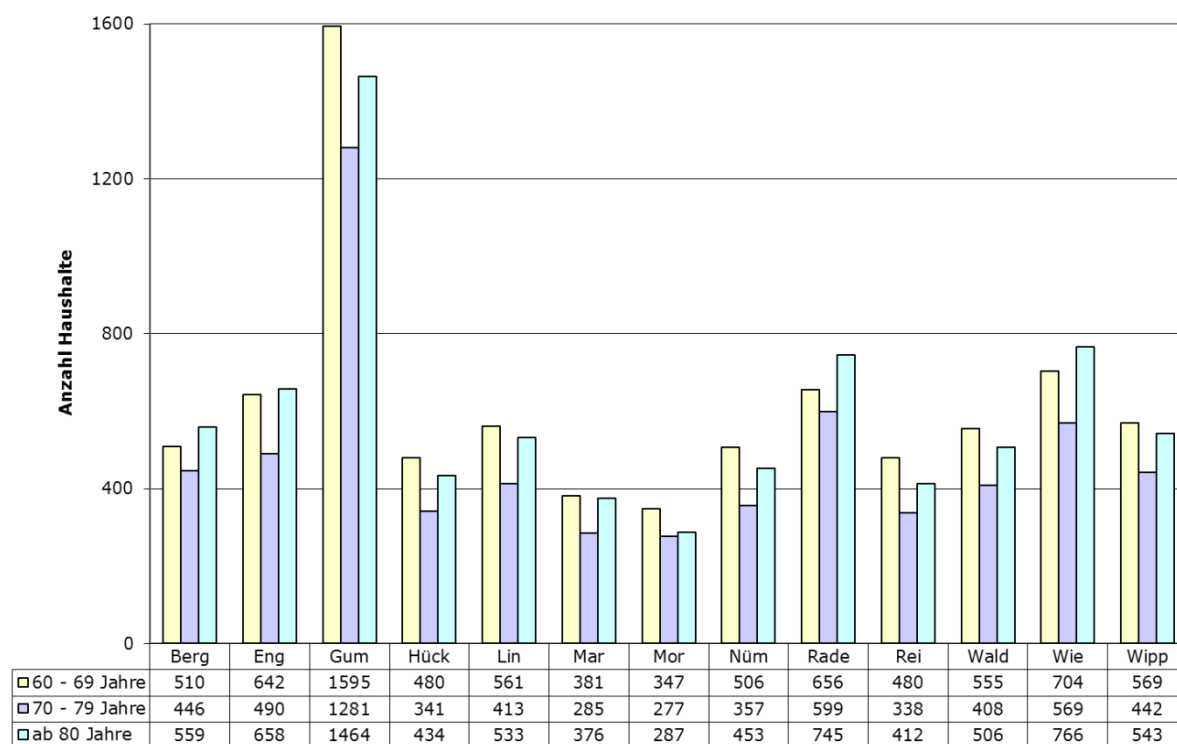
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die Altersgruppe der alleinstehenden Personen ab 60 Jahren wird nachfolgend in drei weiteren Altersgruppen differenzierter betrachtet, da diese auf dem Wohnungsmarkt eine besondere Stellung innehat.

In drei der 13 Gemeinden im Oberbergischen Kreis ist die Gruppe der ab 80-Jährigen größer als die der 60-69-Jährigen. Die größte Differenz findet man in Radevormwald mit 14 %, gefolgt von Bergneustadt mit 10 %. In allen Gemeinden ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Wiehl (+44 Personen), Engelskirchen und Gummersbach (je +43).

Die Gruppe der alleinwohnenden Person ab 80 Jahren unterteilt sich in 77 % Frauen und 23 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 79 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



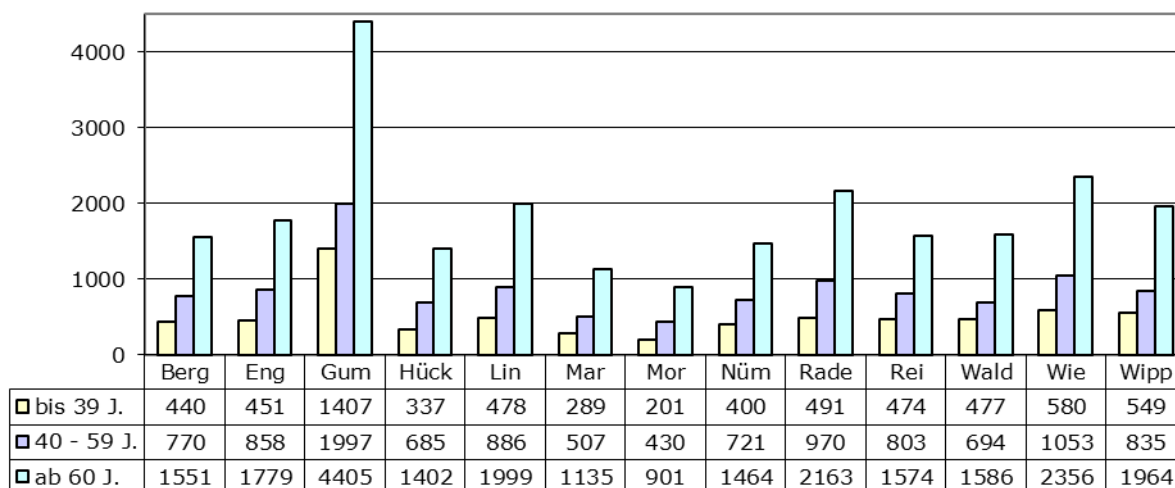
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	13	26	64	30	38	35	29	40	15	11	16	10	5
70 - 79 Jahre	3	-25	-38	-27	-28	3	-3	-10	-7	-19	-8	-18	4
ab 80 Jahre	9	43	43	19	27	22	1	19	41	13	7	44	-25

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 42 062 Haushalte (32 % aller Haushalte), davon sind 6574 bis 39 Jahre (16 %), 11 209 zwischen 40 und 59 Jahre (27 %) und 24 279 über 60 Jahre alt (58 %).

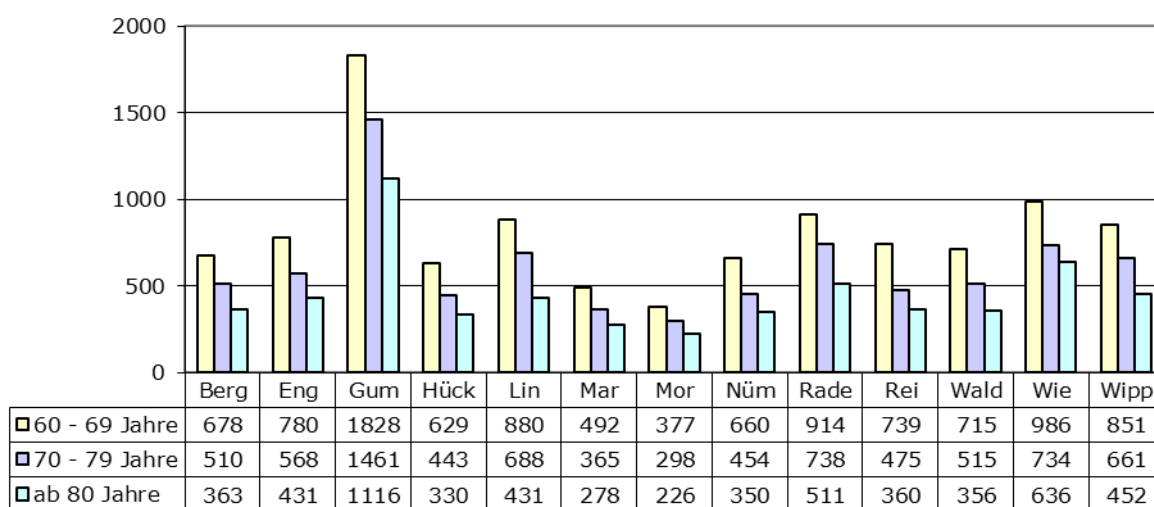
Abb. 52: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Gegensatz zu den Einpersonenhaushalten ist die Altersgruppe der 60-69-Jährigen bei den Zweipersonenhaushalten in allen 13 Gemeinden die stärkste Gruppe und die Gruppe der ab 80-Jährigen am schwächsten.

Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

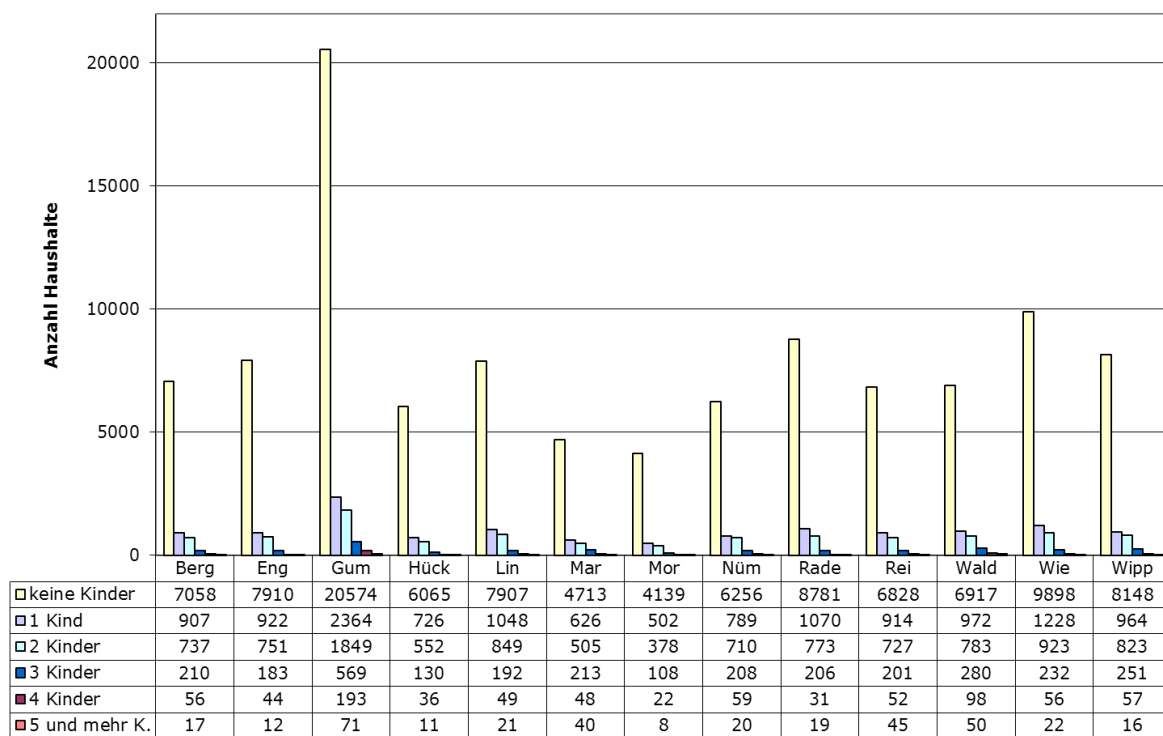


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 105 194 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 13 032 (10 %) ein Kind und in 10 360 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,7 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Engelskirchen, Hückeswagen und Radevormwald (je 81 %), Gummersbach, Morsbach und Wiehl (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Waldbröl (76 %) und Marienheide (77 %) am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 54: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	-12	-28	124	10	35	60	20	81	-5	55	17	105	60
1 Kind	-31	31	-48	-24	-7	-24	-24	-8	-34	-56	-31	-18	-16
2 Kinder	21	-12	34	7	-11	-10	-6	31	6	-8	-12	-15	-10
3 Kinder	-19	9	16	0	-1	11	9	-11	-8	18	16	6	8
4 Kinder	-2	6	14	-6	-4	6	-2	-2	4	4	12	-1	-3
5 und mehr K.	3	-1	9	1	3	0	2	0	0	-2	-5	-2	0

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

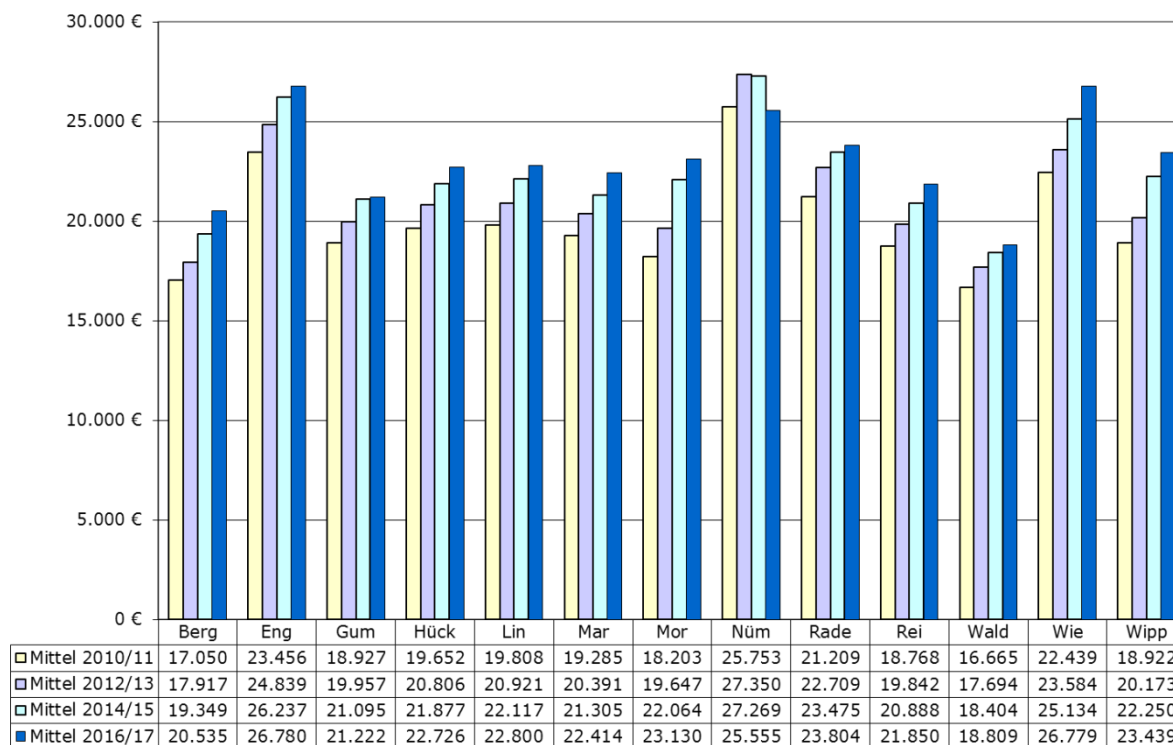
Die Zahlen für die Jahre 2018 bis 2019 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2006 bis 2011 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2014.



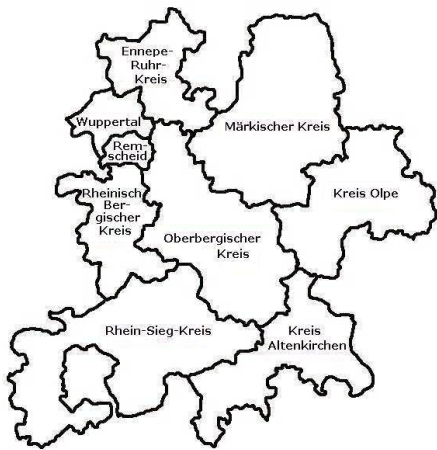
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2010/2011 und 2016/2017 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 27 %. In Nünbrecht ist es gefallen (-1 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2010/2011 noch bei 25.753 Euro, in 2016/2017 bei 25.555 Euro, ein Minus von 198 Euro. In Morsbach wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 4.927 Euro.

Auch Wipperfürth (+4.517 €) und Wiehl (+4.340 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+2.296 €), Waldbröl (+2.144 €) und Radevormwald (+2.596 €) dagegen nicht so stark.

Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden



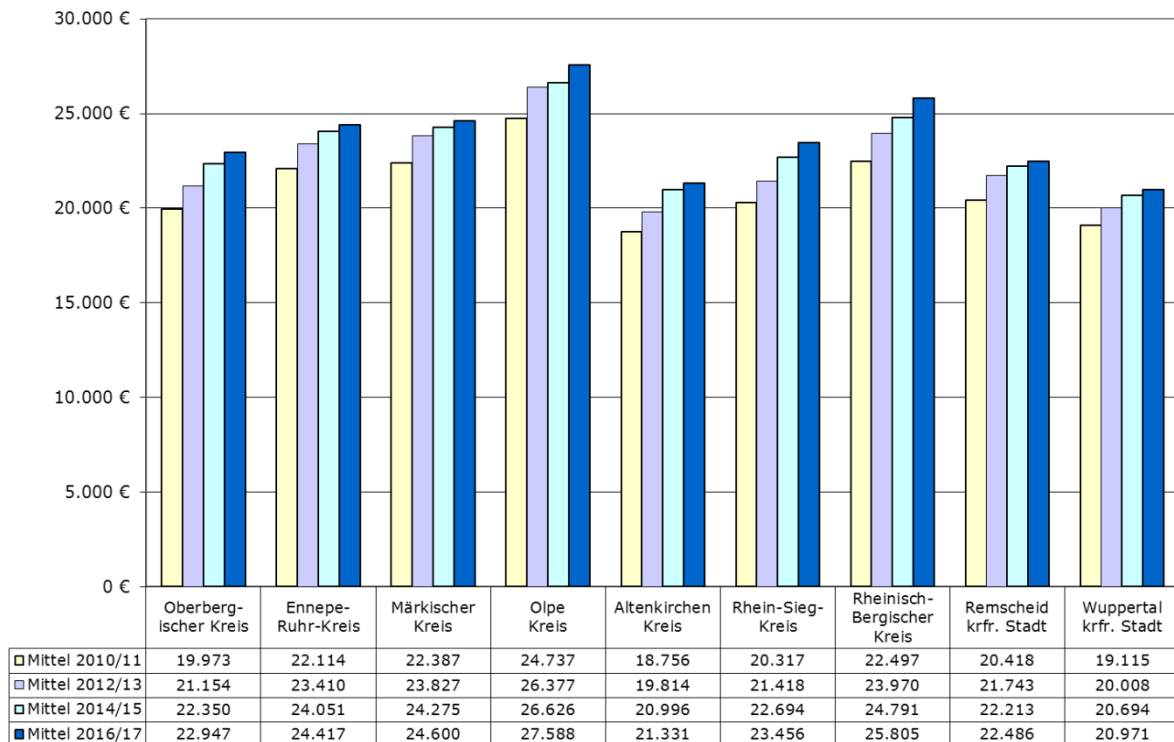
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2010/2011 und 2016/2017 bei 10 % in vier Kreisen und 15 % in drei Kreisen.

Das Mittel betrug im Jahr 2016/2017 im Kreis Olpe 27.588 Euro, 6.617 Euro mehr als in der Stadt Wuppertal (20.971 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 22.947 Euro auf dem sechsten Platz und damit 787 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (23.733 Euro).

Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise



Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

Die Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren.

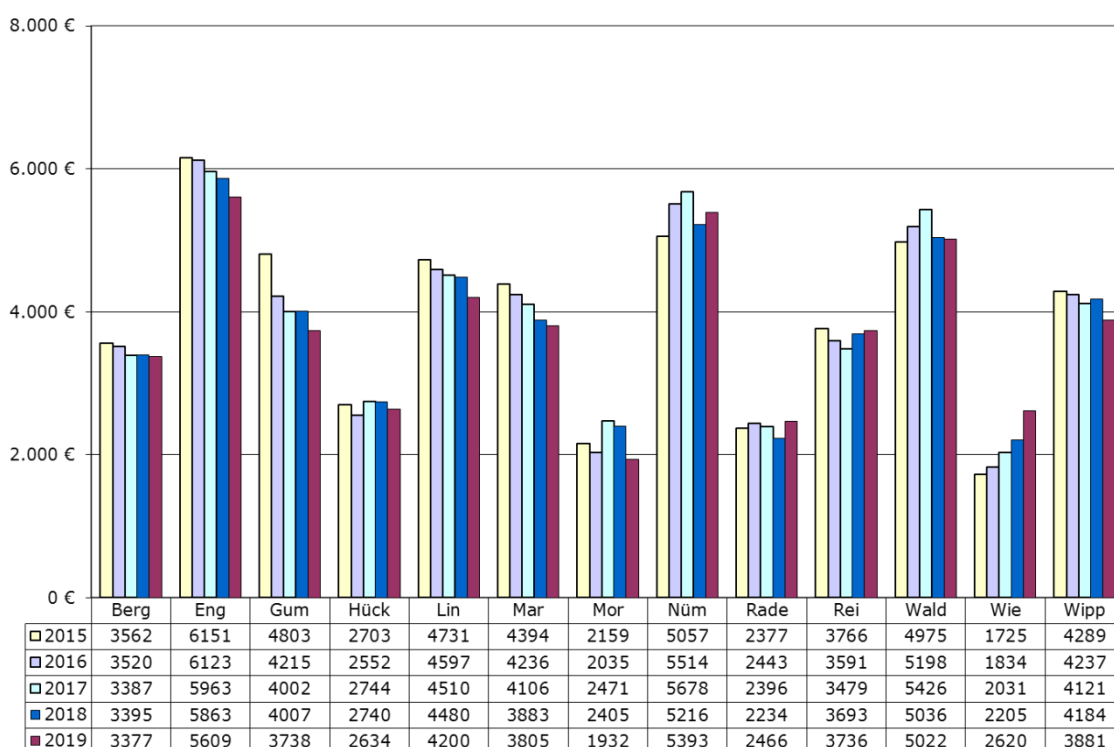
Im Jahr 2019 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.609 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.393 Euro und Waldbröl mit 5.022 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Wiehl mit einem Plus von 52 %, von 1.725 auf 2.620 Euro Schulden pro Einwohner.

Die Gemeinde Morsbach hat mit 1.932 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2019, gefolgt von Radevormwald mit 2.466 Euro und Wiehl mit 2.620 Euro Schulden pro Einwohner.

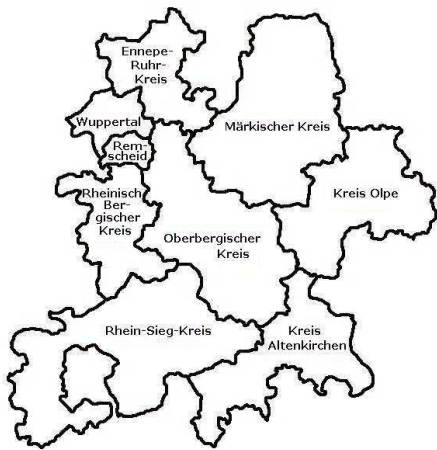
Neun von 13 Gemeinden konnten Ihre Schulden in den letzten 5 Jahren sogar reduzieren.



Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



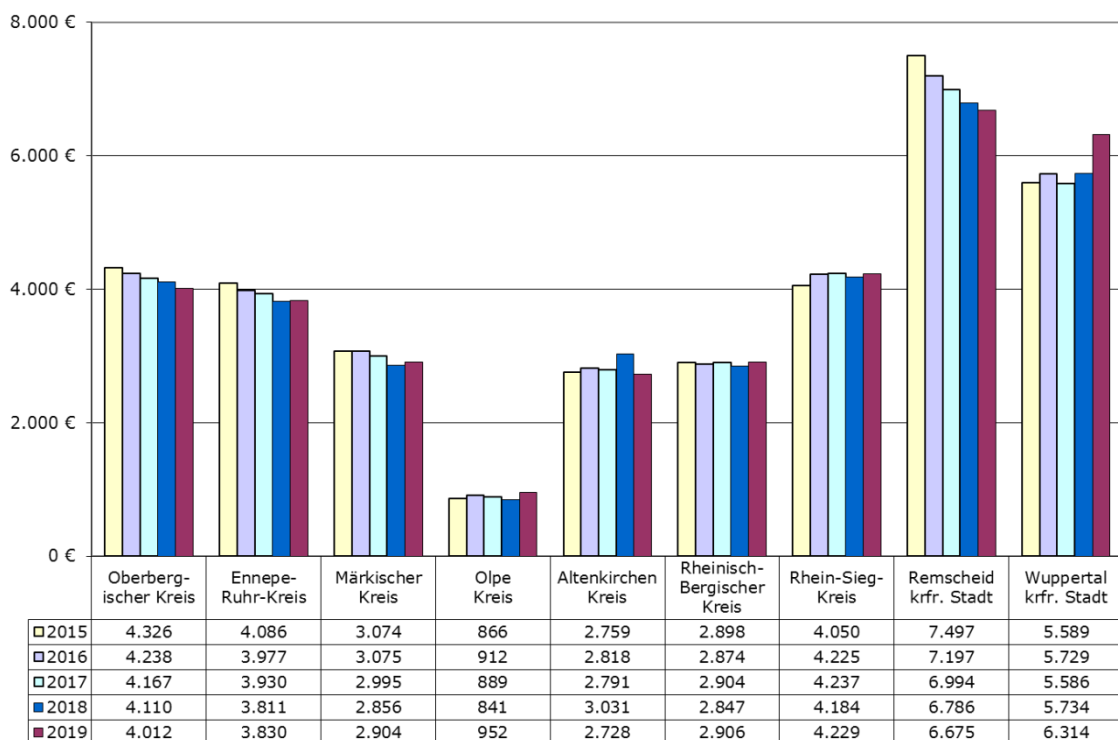
Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner in Wuppertal gestiegen (+13 %), dahinter folgt der Kreis Olpe (+10 %). Die Stadt Remscheid konnte ihre Schulden am stärksten abbauen (-11 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 0,4 % seit dem Jahr 2015.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.012 Euro pro Einwohner gefallen und sind damit die vierthöchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (6.675 €), Wuppertal (6.314 €) und der Rhein-Sieg-Kreis (4.229 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 952 Euro.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



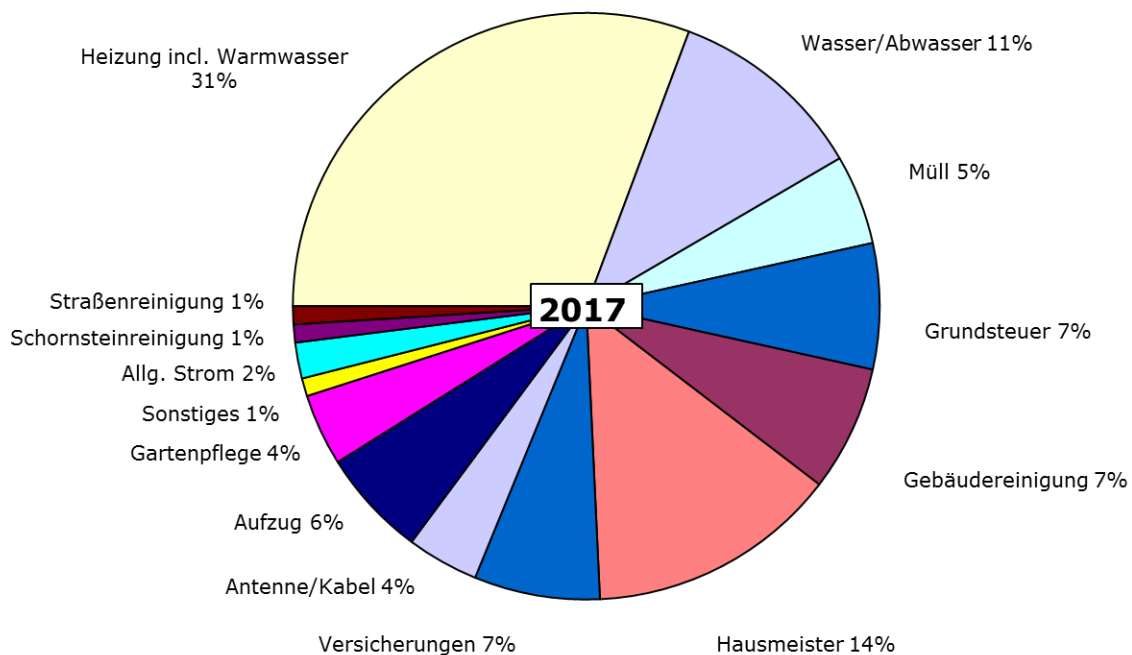
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung incl. der Warmwasserversorgung (31 %) die größte Position bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (11 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 42 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Gebäudereinigung und die Grundsteuer (je 7 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (14 %), Aufzug (6 %) und Gartenpflege (4 %) aufkommen. Versicherungen (7 %), Müllgebühren (5 %), Antenne/Kabel (4 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2017



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

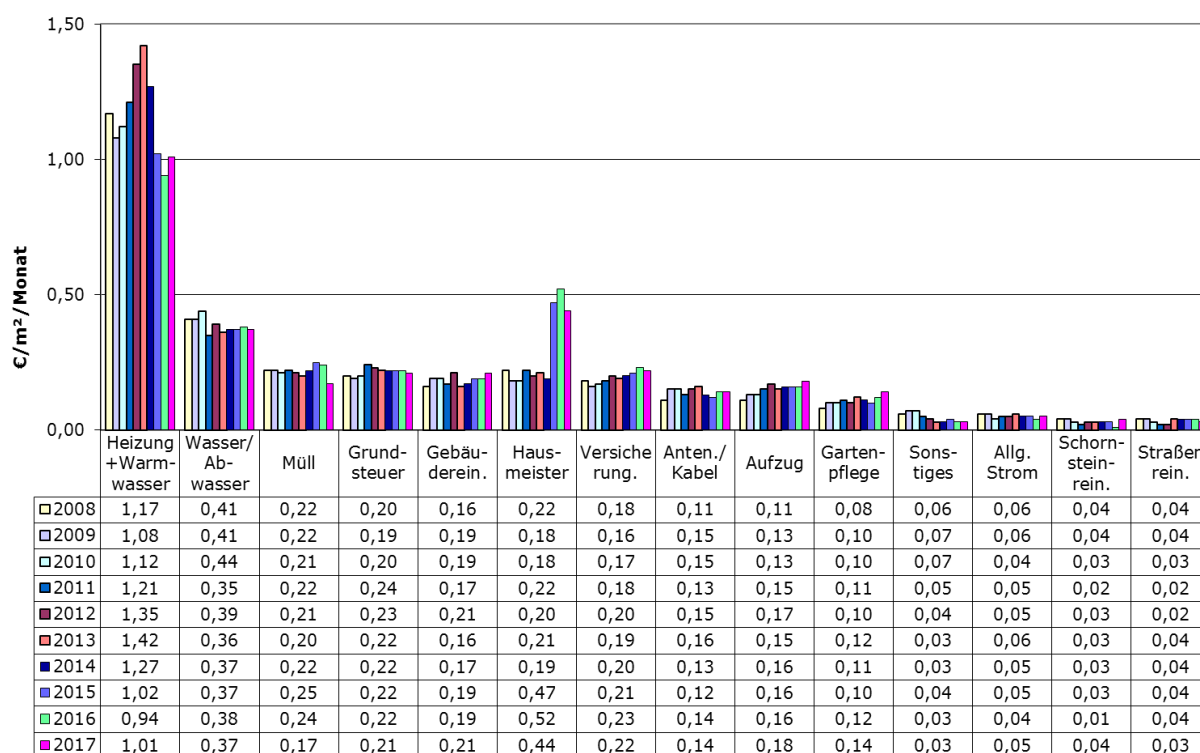
Die Aufbereitung der Daten beim Land NRW benötigt im Schnitt zwei bis drei Jahre, so dass die Zahlen aus 2017 die Aktuellsten sind.

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2008 bis zum Jahr 2013 bei den Heizkosten incl. Warmwasser (+21 %), liegen jedoch im Jahr 2017 unter dem Niveau von 2008 (-14 %). Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Müllgebühren, -23 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor neun Jahren noch bei 3,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2017 schon 3,24 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 6 % seit 2008.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass in den Bereichen Heizung und Warmwasser das höchste Einsparpotenzial durch energetische Maßnahmen zu erzielen ist. Natürlich muss im Einzelfall eine Kosten-/Nutzenanalyse vorgenommen werden.

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2008 bis 2017



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

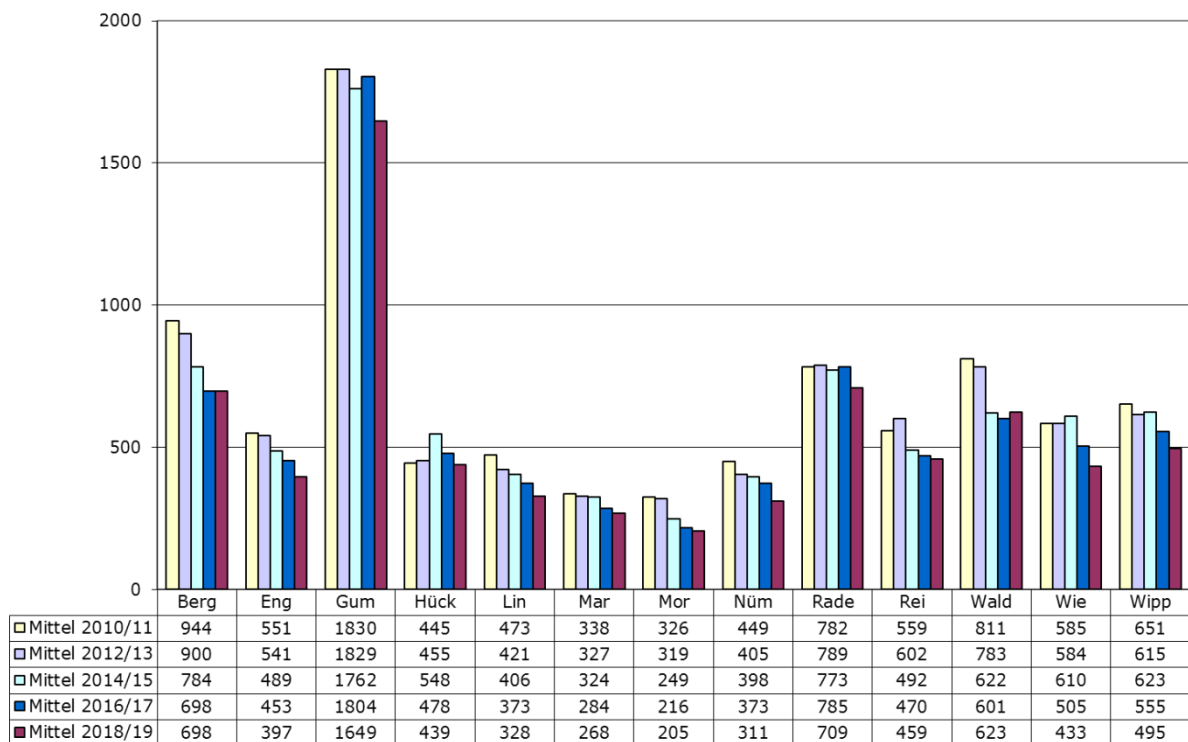
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-37 %), Nümbrecht und Lindlar (je -31 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen hat mit einem Minus von 1 % den geringsten Wert.



In Gummersbach waren im Dezember 2018/2019 durchschnittlich 1649 Personen arbeitslos gemeldet, in Radevormwald 709. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 205 arbeitslose Personen registriert.

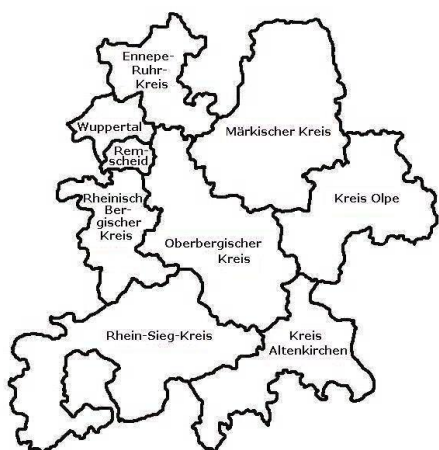
Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+51	-24	-6	+12	-2	+17	+14	-5	-12	+19	+36	0	+11
-----	-----	----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----	---	-----

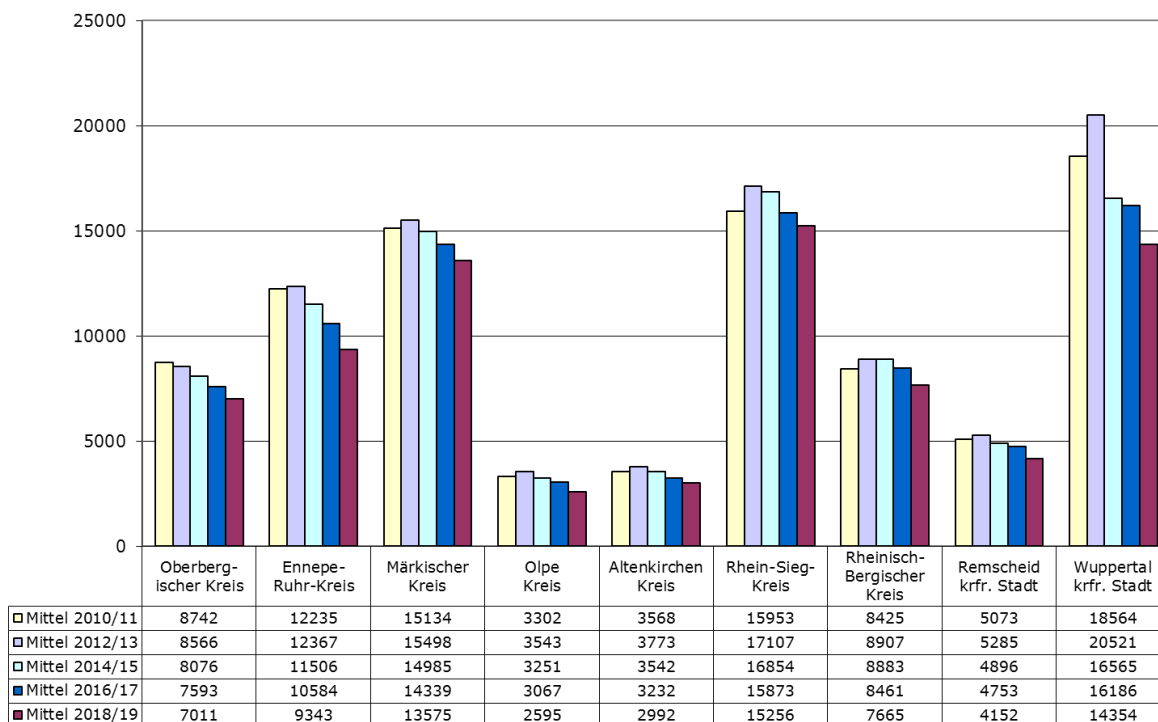
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2010/2011 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 20 % zurückgegangen, das ist der vierthöchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Ennepe-Ruhr-Kreis -24 %). Im Jahresmittel 2018/2019 waren im Oberbergischen 7011 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 8742 Personen.

Der positive Trend war auch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 16 % seit 2010/2011.

Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise



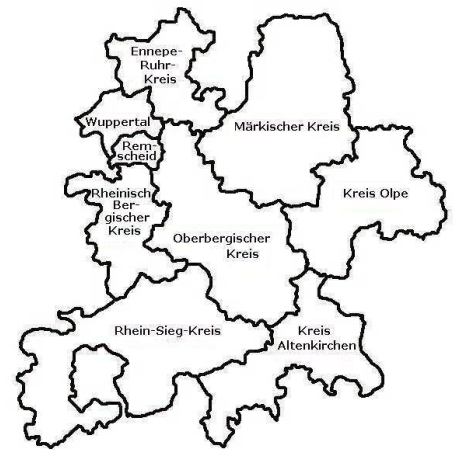
Veränderung zum Vorjahr

+108	-391	+109	-82	-24	-73	-109	-220	-392
------	------	------	-----	-----	-----	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

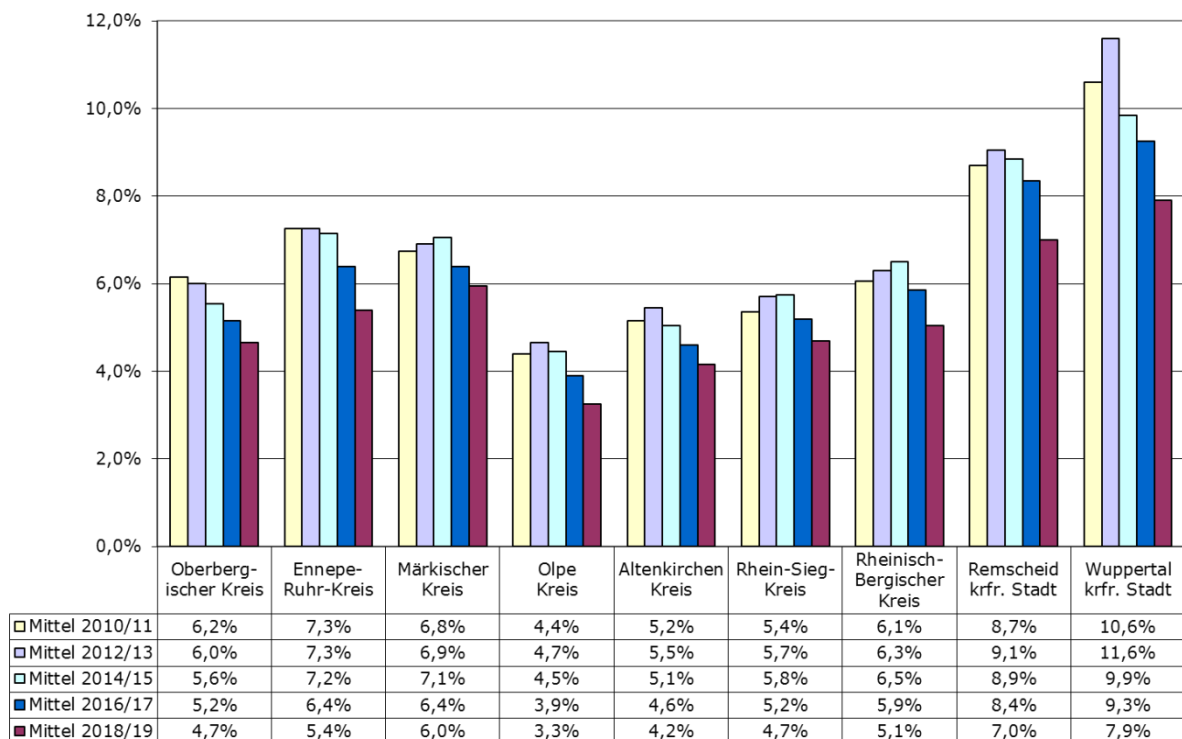
Arbeitslosenquote

Die Bundesagentur für Arbeit berechnet die sog. Arbeitslosenquote (in % bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) nur für Städte und Gemeinden mit mehr als 15 000 abhängigen Erwerbspersonen. Im Oberbergischen Kreis wäre dies nur für Gummersbach möglich. Aus diesem Grund können hier nur die Arbeitslosenquoten für die Landkreise aufgezeigt werden.



Im Mittel hatte der Oberbergische Kreis in den Jahren 2010/2011 eine Arbeitslosenquote von 6,2 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 5,6 % gefallen und stand in den Jahren 2018/2019 bei 4,7 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 3,3 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,2 % und dem Oberbergischen Kreis. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 7,9 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 5,3 %.

Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

0	-0,3	0	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,5	-0,3
---	------	---	------	------	------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

Das Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – und das Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe – sind das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen nach dem SGB II. Erwerbsunfähige Menschen und Menschen im Rentenalter erhalten Leistungen zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². An das Verfahren zur Festlegung angemessener Unterkunftskosten werden besondere Anforderungen gestellt (ein sog. schlüssiges Konzept). Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zum schlüssigen Konzept machte eine Anpassung erforderlich. Der Oberbergische Kreis ist jetzt in zwei Vergleichsräume aufgeteilt:

Nordkreis: Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth

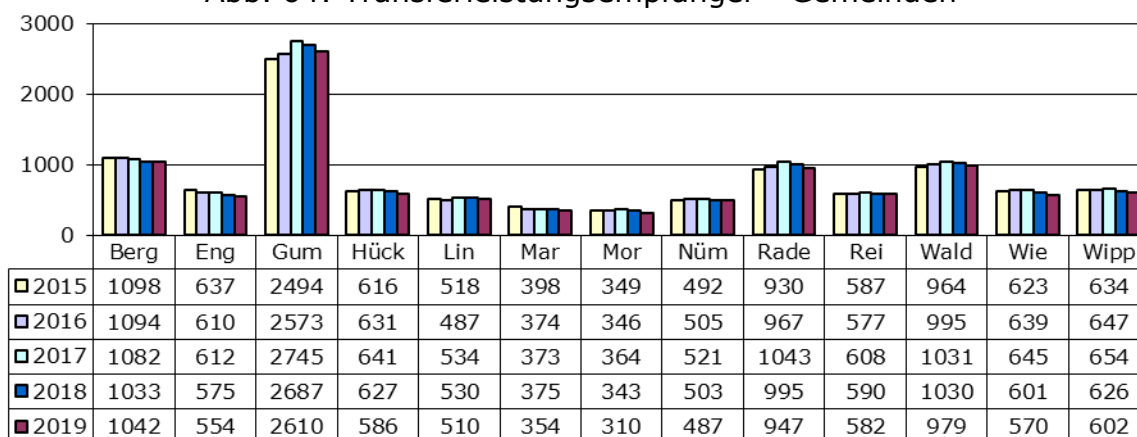
Südkreis: Lindlar, Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen in 2019:

	1 Pers.Haushalt	2 Pers.HH	3 Pers.HH	4 Pers.HH	5 Pers.HH	jede weitere Person
Nordkreis	368,50 €	459,55 €	545,60 €	623,20 €	737,00 €	100,50 €
Südkreis	366,00 €	422,50 €	521,60 €	603,25 €	688,60 €	93,90 €

Die Zahl der Haushalte der Transferleistungsempfänger hat sich wie folgt entwickelt:

Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

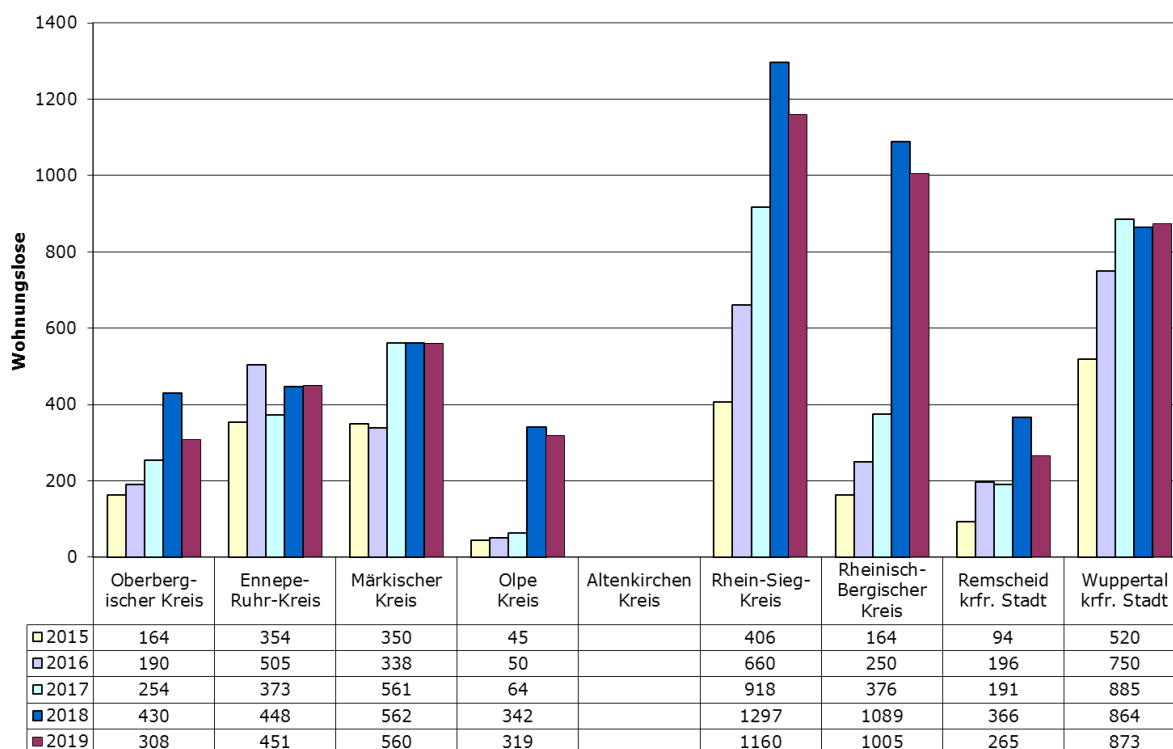
3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2019 gab es im Oberbergischen Kreis 308 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 430 Personen. Nur die Stadt Remscheid (265 Personen) hatte 2019 bessere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2015 und 2019 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 217 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Kreis Olpe mit 609 % und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 513 % zu verzeichnen. Den geringsten Zuwachs hatte der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Plus von 27 Prozent. Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.



Abb. 65: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

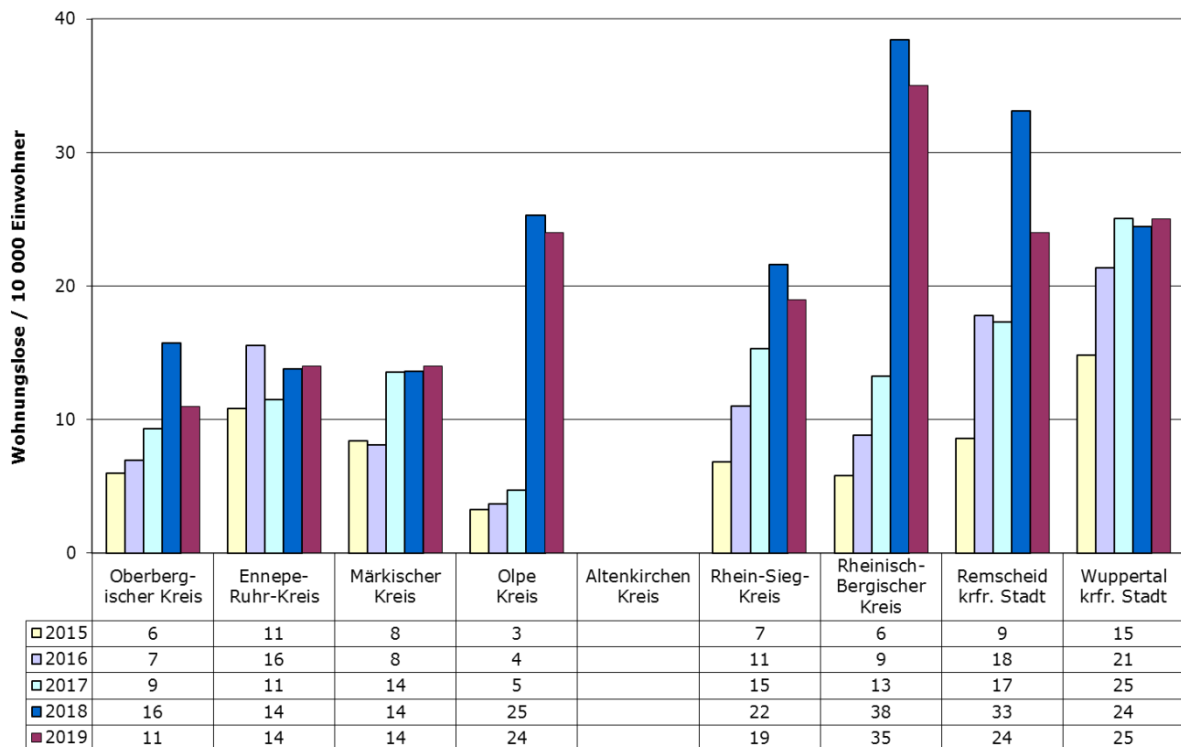


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2019 gab es im Oberbergischen Kreis 11 wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner. Es folgen der Ennepe-Ruhr-Kreis und der Märkische Kreis (je 14). Die höchsten Werte haben der Rheinisch-Bergische Kreis (35) und die kreisfreie Stadt Wuppertal (25). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 21 Personen (2018: 23).

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2018 16 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet, 2019 waren es 11 Personen (-30 %). Das ist das beste Ergebnis aller Landkreise.

Abb. 66: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW, www.it.nrw.de

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

In den meisten Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in den vorhandenen Baugebieten noch Bauplätze verfügbar, trotzdem werden bereits neue Baugebiete geplant und erschlossen. Außerdem wird durch die Aktivierung von Baulücken und durch Nachverdichtung versucht, ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken bereitzustellen, da es teilweise schon Wartelisten für Baugrundstücke gibt.

Die folgende Tabelle gibt schwerpunktmäßig einen Überblick über die aktuellen und geplanten Baugebiete. Darüber hinaus gibt es in allen Kommunen noch Bauplätze bzw. Baulücken in privater Hand.

Bergneustadt

Sülemickerfeld

Engelskirchen

z.Zt. keine Planungen

Gummersbach

Ackermann-Gelände

Berstig-Belvedere

Windhagen-West

Hückeswagen

Brunsbachtal

Eschelsberg

Lindlar

Altenlinde

Jugendherberge Böhl

Marienheide

Griemeringhausen

Morsbach

Alzen

Eichenhöhe

Erblingen

Höhenweg

Nümbrecht

Bierenbachtal

Grötzenberg

Harscheid

Sängertshöhe

Winterborn

Radevormwald

Karthausen

Reichshof

Brüchermühle, Unter der Heide

Eckenhagen - Im Grund

Wildbergerhütte, Mühlenberg

Waldbrol

Heidberg-Süd

Turnerstraße

Wiehl

Baulückenkataster online

Wipperfürth

Agathaberg, Stationsweg

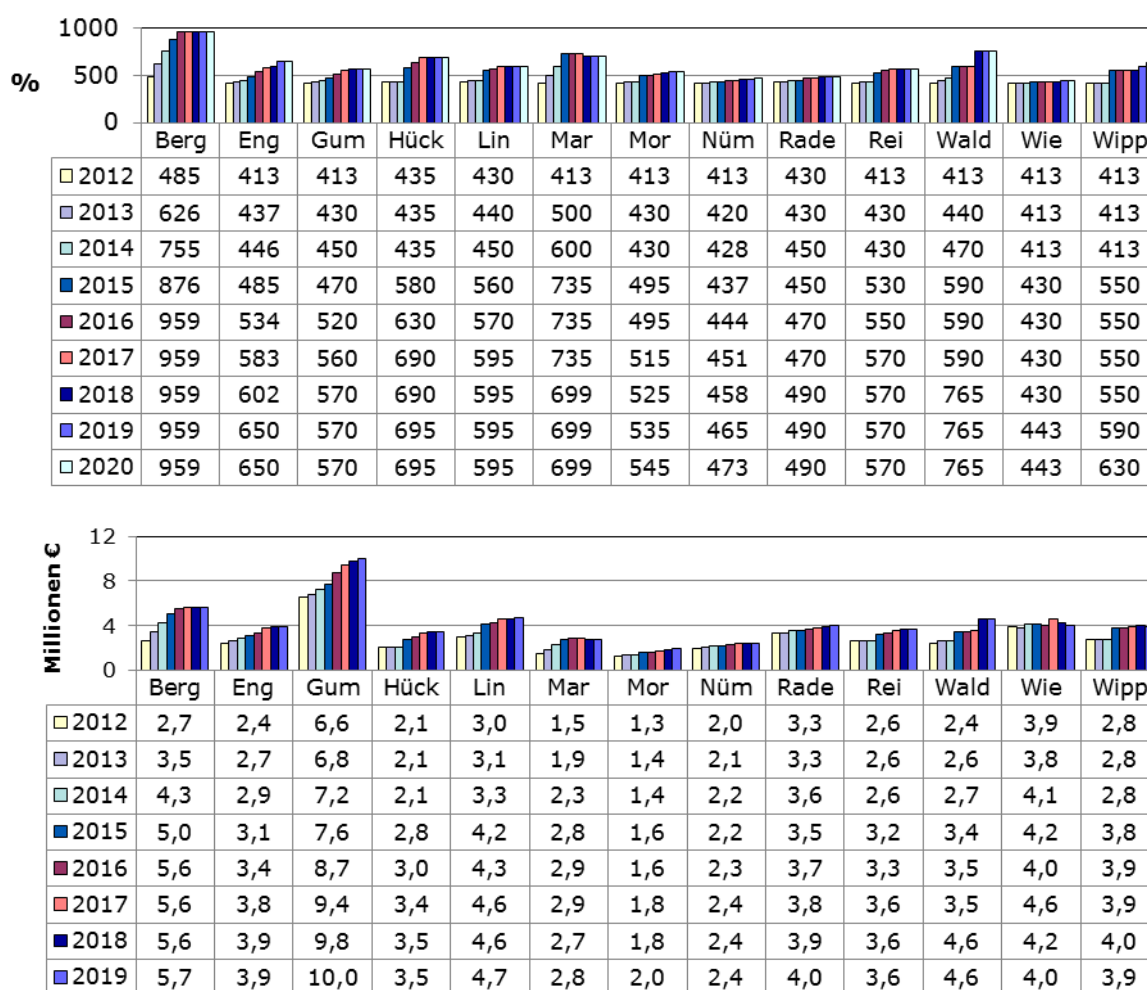
Neyetal

4.2 Grundsteuer

Generell wird zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B unterschieden. Die Grundsteuer A (agrarisches) wird auf Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und die Grundsteuer B (baulich) für bebaute oder bebaubare Grundstücke erhoben. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. Der Einheitswert wird mit der Grundsteuermesszahl und mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz multipliziert. Die Festlegung des Hebesatzes erfolgt durch den Beschluss des Gemeinderates. Die Gemeinde ist bei der Festsetzung der Höhe des Hebesatzes relativ frei.

Die Differenzen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises werden bei der Grundsteuer B größer. So ist sie 2019 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Wiehl mit 443 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 622 %, der Median bei 595 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2019 zwischen 2 Millionen Euro in Morsbach und 10 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 55,2 Millionen Euro (2018: 54,8 Mill., 2017: 53,2 Mill.).

Abb. 67: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



Quelle: Gemeinden OBK, www.it.nrw.de

4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2020).



Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 68: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Bergneustadt	105	105	120	100	90	105	75	70	85
dörtl. Lage	80	80	95	50	55	70	35	45	60
Engelskirchen	130	145	165	100	110	125	75	85	105
dörtl. Lage	95	95	110	80	80	95	70	70	85
Gummersbach	120	180	210	85	110	125	65	80	95
dörtl. Lage	95	100	115	80	80	95	65	65	80
Hückeswagen	140	160	190	120	140	155	110	120	135
dörtl. Lage	-	140	155	125	110	125	75	80	95
Lindlar	140	165	190	120	130	145	90	-	-
dörtl. Lage	105	135	150	85	110	130	65	70	85
Marienheide	105	110	125	85	85	110	65	-	-
dörtl. Lage	105	100	115	65	70	85	55	50	65
Morsbach	70	70	90	65	60	75	60	55	70
dörtl. Lage	60	60	75	50	50	65	40	40	55
Nünbrecht	120	120	135	95	105	125	-	90	100
dörtl. Lage	85	85	100	75	70	85	50	50	70
Radevormwald	145	165	190	120	140	165	100	130	145
dörtl. Lage	105	120	135	80	95	110	55	70	85
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	90	100	120	85	75	90	65	-	-
dörtl. Lage	65	70	90	60	60	75	45	45	60
Waldbröl	85	105	120	75	80	95	70	65	80
dörtl. Lage	75	75	90	65	60	75	45	45	60
Wiehl	110	160	185	85	115	130	75	80	95
dörtl. Lage	115	110	110	80	75	95	65	65	80
Wipperfürth	135	140	155	115	120	135	95	90	105
dörtl. Lage	115	110	125	105	90	105	55	65	80
OBK	105	115	135	85	90	105	65	70	85

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK („-“ = keine Werte vorhanden)



Im Jahr 2020 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den viertniedrigsten, für die mittleren und die mäßigen Lagen den dritt niedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 85 €/m² in den mäßigen Lagen und 135 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 390 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 300 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m² bei den guten und mit 40 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 69: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Oberbergischer Kreis	110	115	135	90	90	105	70	70	85
Ennepe-Ruhr-Kreis	220	220	230	185	185	190	130	145	155
Märkischer Kreis	130	120	130	110	105	115	95	90	100
Olpe, Kreis	125	120	120	80	85	90	50	50	65
Altenkirchen, Kreis	80	80	85	45	45	50	30	30	40
Rhein-Sieg-Kreis	215	225	360	175	180	280	120	120	180
Rheinisch-Bergischer Kreis	280	265	350	225	215	285	190	180	230
Remscheid, krfr. Stadt	230	225	270	160	155	195	140	135	160
Wuppertal, krfr. Stadt	320	330	390	240	245	300	-	-	-

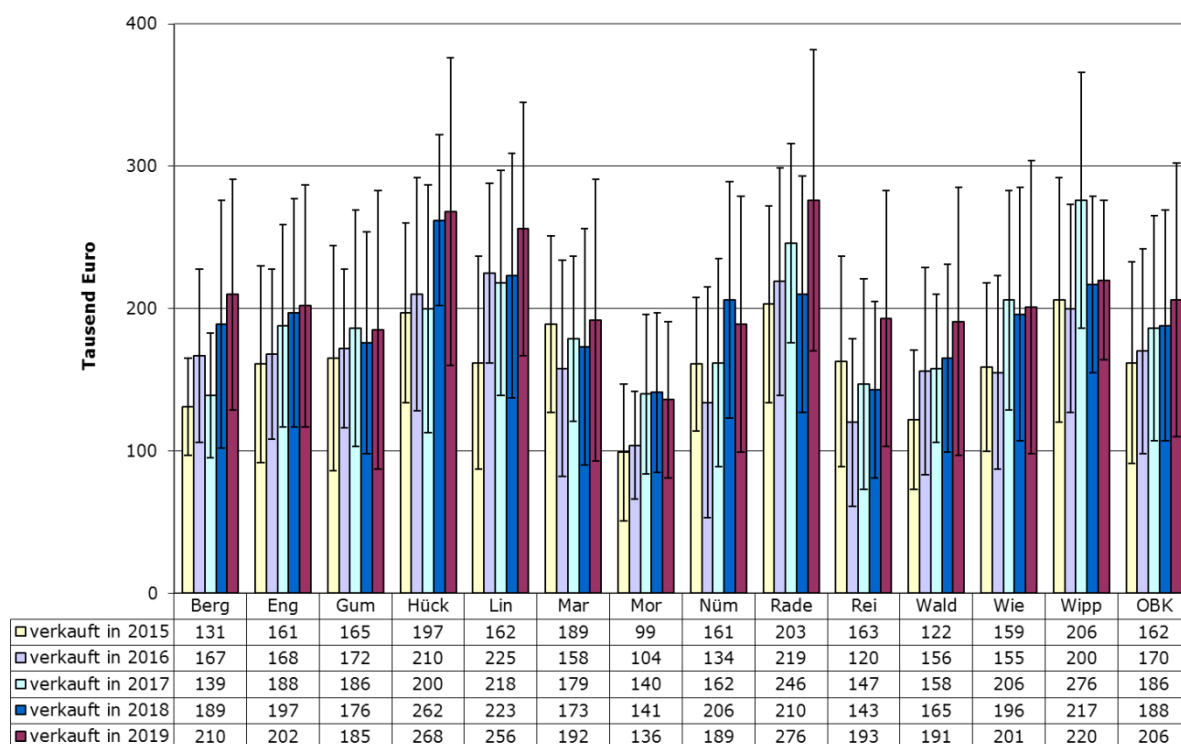
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2015 bis 2019. Im Jahr 2019 wurden für das gesamte Kreisgebiet 434 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2019 für freistehende Einzelhäuser bei 206.000 Euro (± 96.200) und damit über dem Niveau von 2018. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 2009 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2020). Die Spanne reichte im Jahr 2019 von 275.800 Euro in Radevormwald bis 136.000 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 70: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

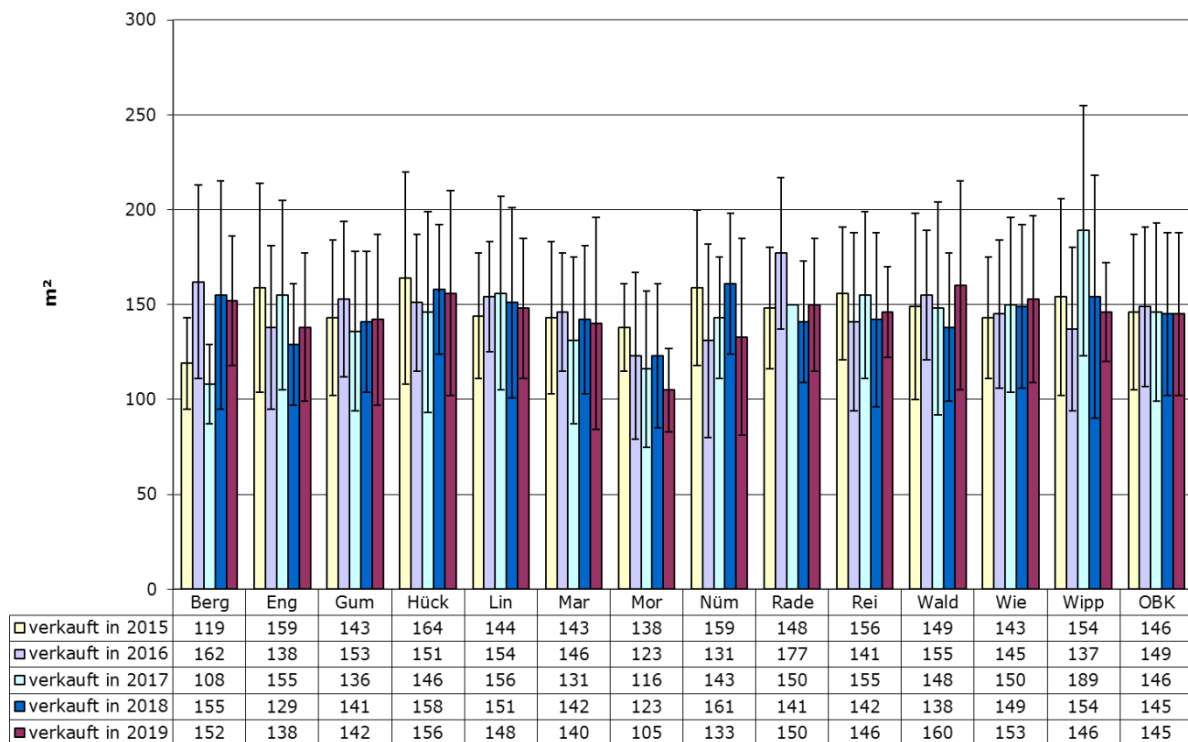


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2019 bei 145 (± 43) Quadratmetern. Im Jahr 2017 waren es ebenfalls 145 (± 43) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2019 von 105 m² (± 22) in Morsbach bis 160 m² (± 55) in Waldbröl. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 71: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



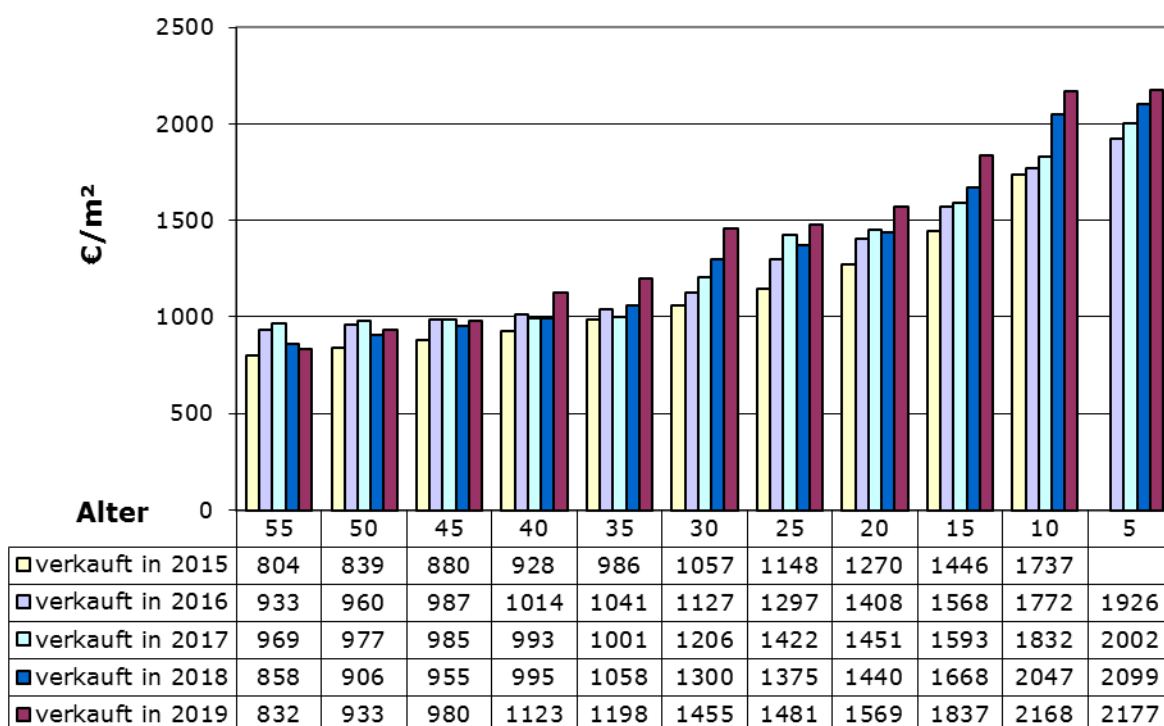
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2018 und 2019 im Durchschnitt um 7 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2019 zwischen 832 €/m² (55 Jahre alt) und 2.177 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2020, Kap. 6.1.2.2).

Abb. 72: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

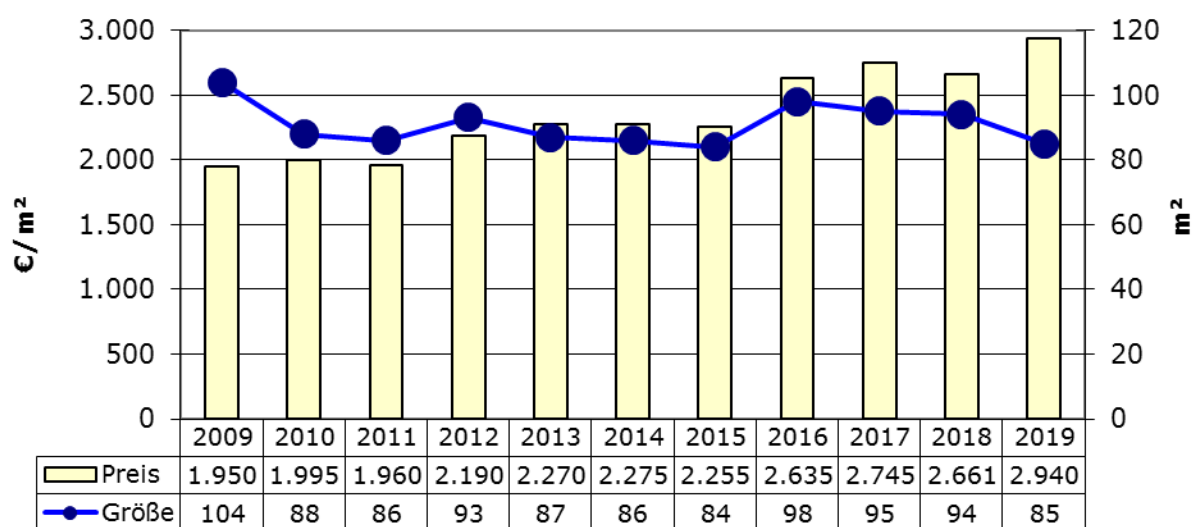


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Kaufpreisdurchschnitt im Jahr 2019 im Oberbergischen Kreis bei 2.940 Euro (± 305) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 85 Quadratmetern. Es konnten dafür 104 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 55 bis 162 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

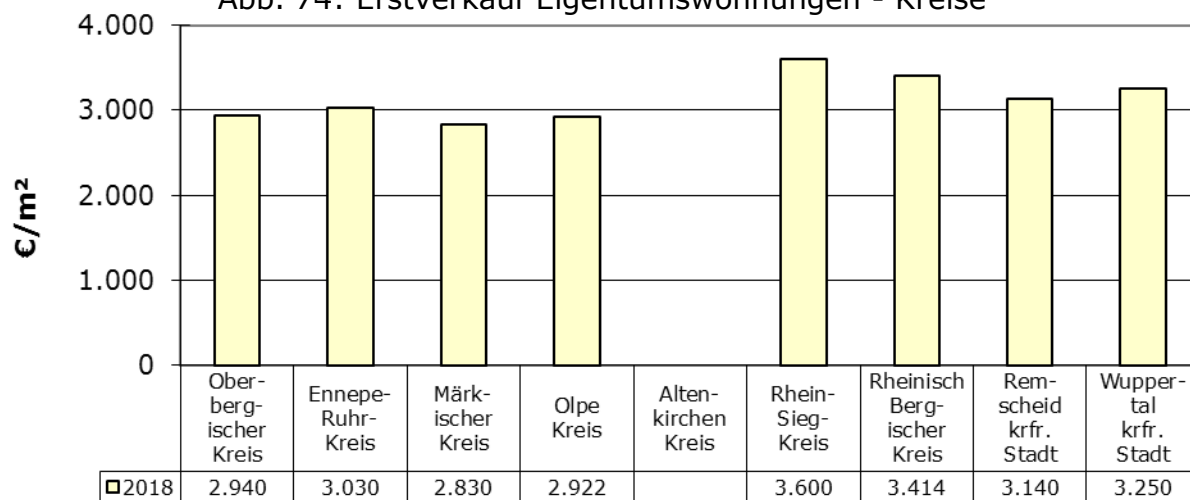
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2019 mit 2.830 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Kreis Olpe (2.922 €) und der Oberbergische Kreis (2.940 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 3.141 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis (3.600 €/m²) erzielt.

Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

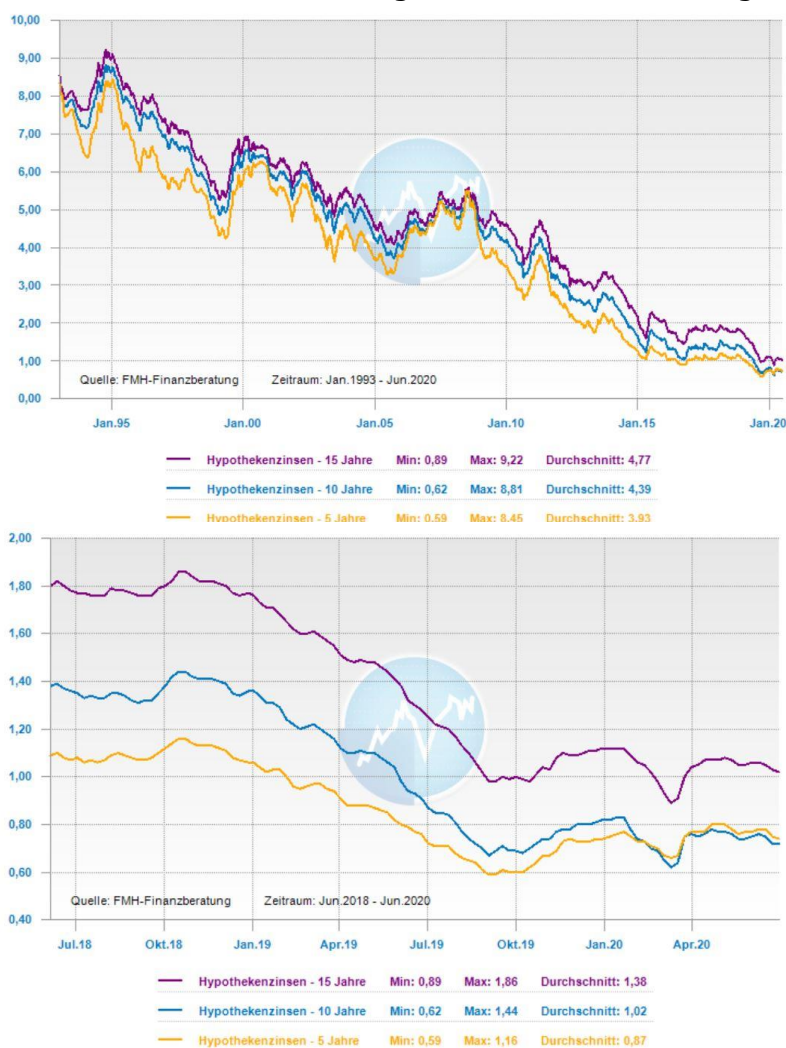
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 9 %, vor 10 Jahren bei 5 %, danach ist er bis auf 3,7 % gefallen und erreichte dann zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 wieder 5,5 %. 2013 hatte man das erste „historisches Allzeittief“ mit 2,3 %, im September 2014 das Zweite mit 1,9 %, im Oktober 2016 das Dritte mit 1,0 %. Es folgte ein leichter Anstieg, aktuell liegen die Zinssätze bei 0,8 %.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2020 und 2021 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung leicht steigen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den FMH-Index für Hypotheken. Dieser wird aus 40 gezielt ausgesuchten Instituten gebildet (Raiffeisen- und Volksbanken, Vermittler, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen, Geschäftsbanken, Direktbanken) und gibt somit einen guten Überblick über die aktuelle Situation auf dem Hypothekenmarkt.

Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

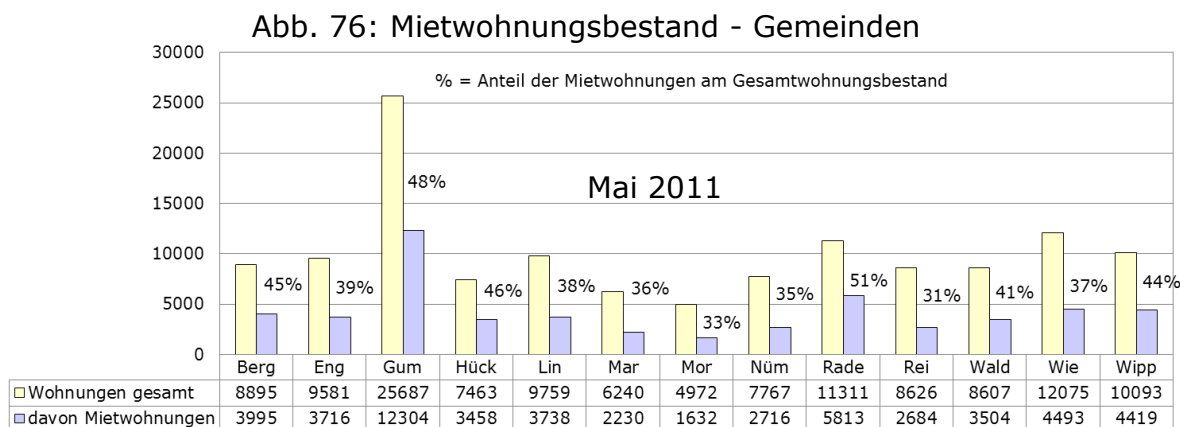


Quelle: www.fmh.de

5. Mieten

5.1 Mietwohnungsbestand

Durch den Zensus 2011 können erstmalig Aussagen zum vorhandenen Bestand der Mietwohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises getätigt werden. Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf den von der Abgeschotteten Statistikstelle des Oberbergischen Kreises aufbereiteten und aggregierten Zensusdaten.



Quelle: Zensus 2011, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2011 in Reichshof (31 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Radevormwald (51 %). Der Mittelwert betrug 40 %. Im gesamten Kreis gab es 54 702 Mietwohnungen, 69 333 wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5928 Wohnungen standen leer, 1113 wurden als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011, der im Juni 2014 veröffentlicht worden ist und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann: <https://www.gars.nrw/obk>

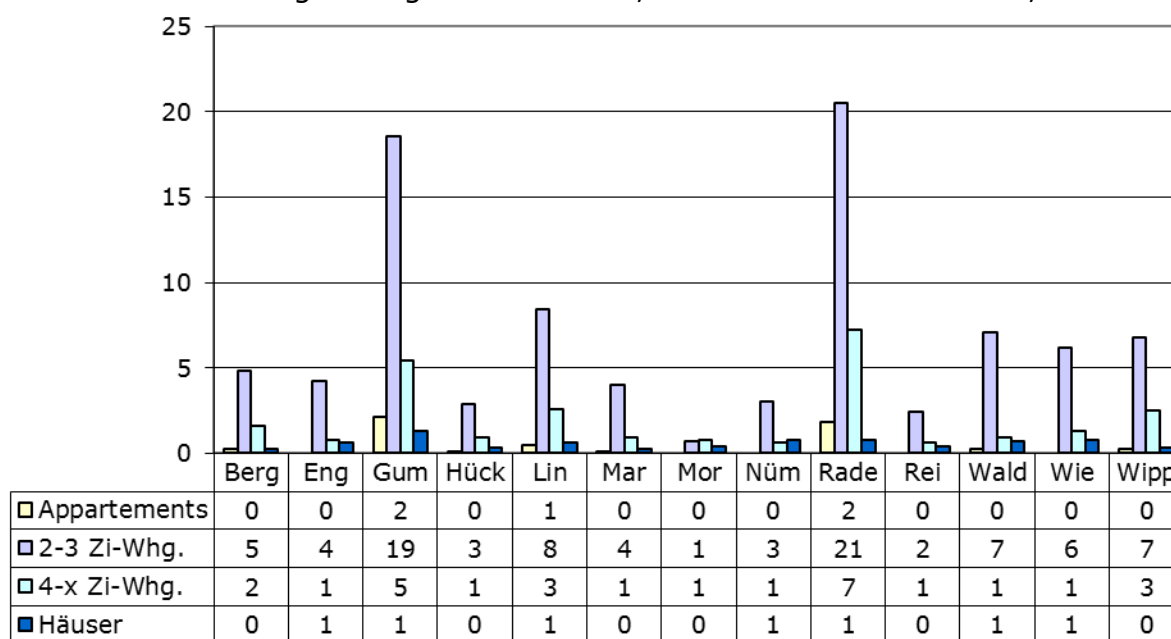
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenige Immobilienangebote. Die wöchentlich erscheinenden und den Haushalten kostenlos zur Verfügung gestellten Anzeigenblätter bieten hier etwas mehr Auswahl. Allerdings werden diese Zeitungen nur regional im Oberbergischen Kreis verteilt.

Da die Lagebezeichnungen nicht immer eindeutig sind und auch die Anzahl der Anzeigen von Jahr zu Jahr geringer wird, wird ab dem Jahr 2016 auf die Auswertung der Anzeigen in den Zeitungen verzichtet.

Das Internet bietet regional unbegrenzte Angebote, die Suche ist einfach und liefert ausführliche Ergebnisse. Das Portal „immopionier“ sammelt u.a. aus „immobilienscout24“, „kalaydo“ und „immonet“ die Anzeigen geordnet nach Ihren Suchkriterien.

Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer

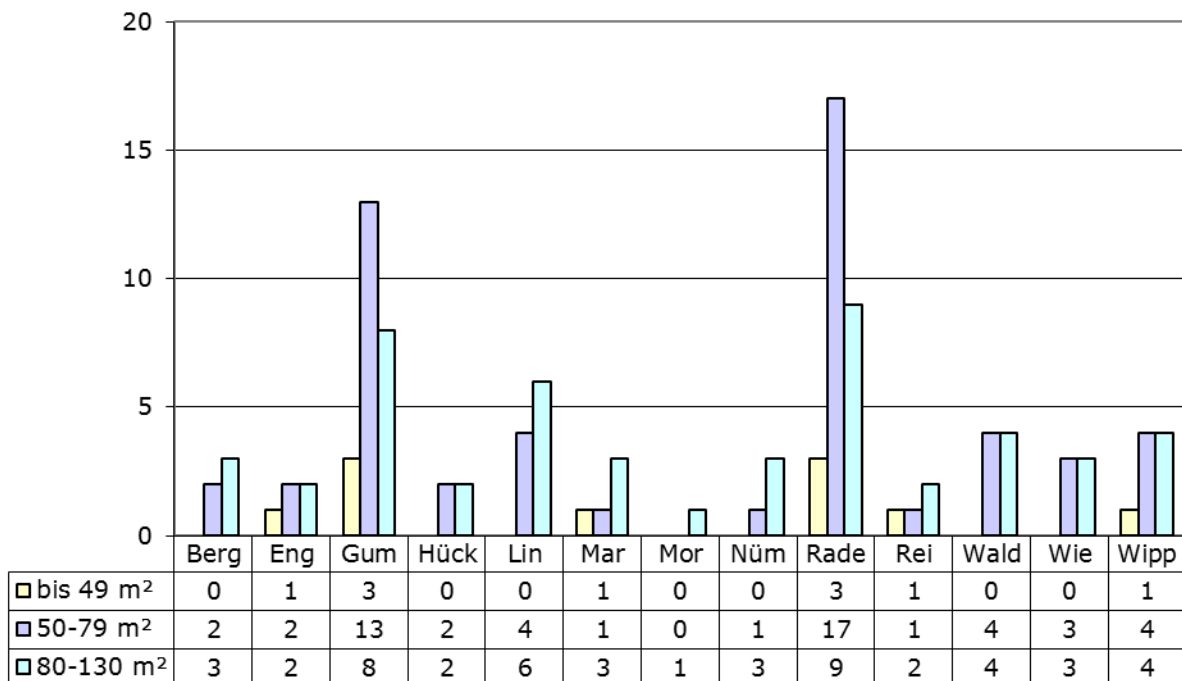


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2019 jeden Monat durchschnittlich 5 Appartements, 90 2-3-Zimmer-Wohnungen, 28 4-x-Zimmer-Wohnungen und 7 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden gleich viele Appartements, 2 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen und 17 % mehr 4-x-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt reduzierte sich das Angebot geringfügig.

Der Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen dieser Größenklassen im Internet. Die Werte wurden im Jahr 2019 ermittelt.

Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe



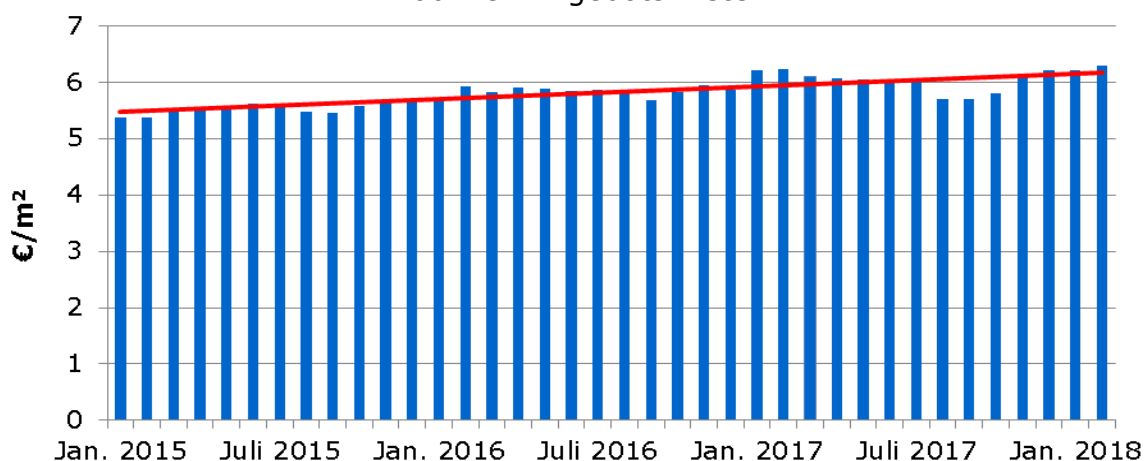
Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich zehn Wohnungen bis 49 m², 54 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 50 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen acht Häusern lag die Wohnfläche zwischen 105 und 219 m² und die Grundstücksfläche zwischen 216 und 1340 m².

5.3 Angebotsmieten

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung die Angebotsmieten für den ganzen Kreis dargestellt. Diese müssen nicht der wirklich bezahlten Miete entsprechen, in der Regel sind sie jedoch gleich.

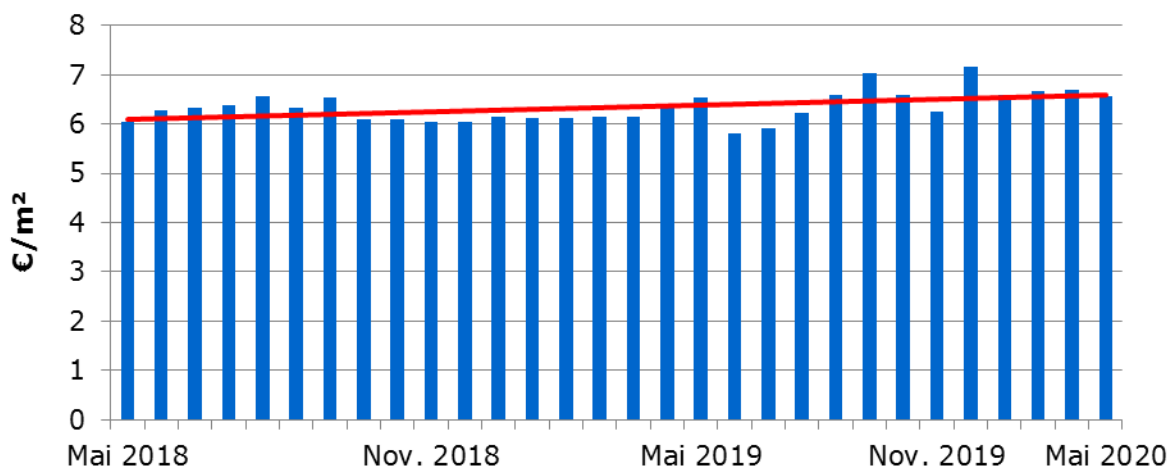
Abb. 79: Angebotsmieten



Quelle: www.immowelt.de

Zwischen Januar 2015 und März 2018 sind die Angebotsmieten im Internet im Durchschnitt um 0,71 €/m² Wohnfläche gestiegen, das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,22 €/m² Wohnfläche (+4 %).

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt. Seitdem sind die Angebotsmieten um 8 % gestiegen.



5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Mieter benötigen zusätzlich einen Wohnberechtigungsschein. Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/ Verkehr in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 80: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	5,00 €	5,90 €
M 2	5,35 €	6,25 €
M 3	5,70 €	6,40 €
M 4	6,20 €	7,00 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich. Bei der Förderung von Mietwohnungen im „Passivhausstandard“ können wegen der größeren Einsparpotenziale bei den Heizkosten die Bewilligungsmieten um bis zu 0,30 €/m² überschritten werden.

5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015

Im Jahr 1992 wurde der erste Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis veröffentlicht. Seit 1995 wird dieser alle zwei Jahre aktualisiert. Schon damals wurden die Wohnungen in vier Größen unterteilt (< 40 m², 40 - 60 m², 60 - 80 m², > 80 m²) und Preisspannen (von x € bis y €) angegeben.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Mietspiegelpreise für eine mittlere Wohnlage in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aus den vorgegebenen Preisspannen wurde der Mittelwert gebildet. Die Preise für die guten und mäßigen Wohnlagen werden durch die Tendenzbalken dargestellt.

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m²

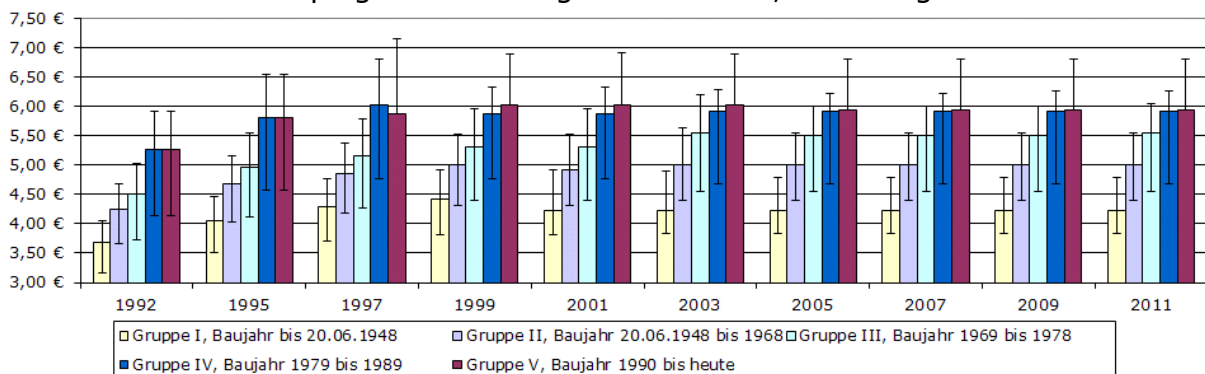


Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²

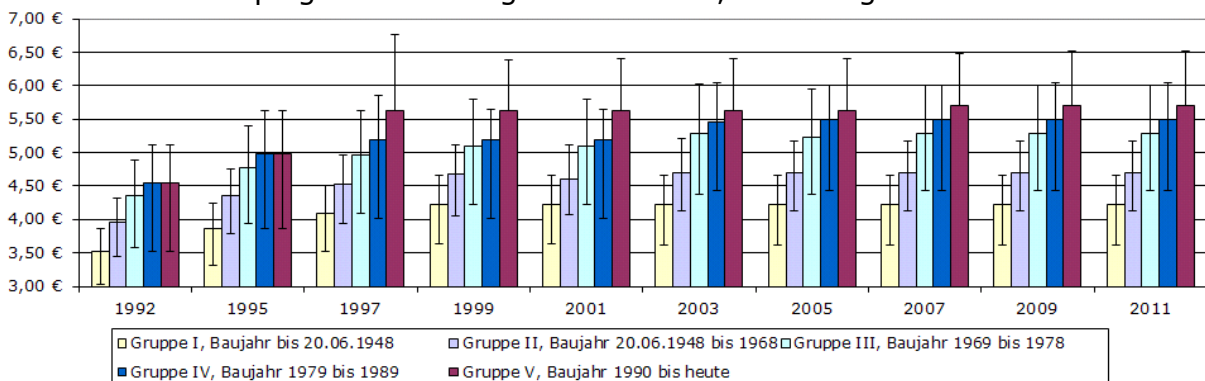
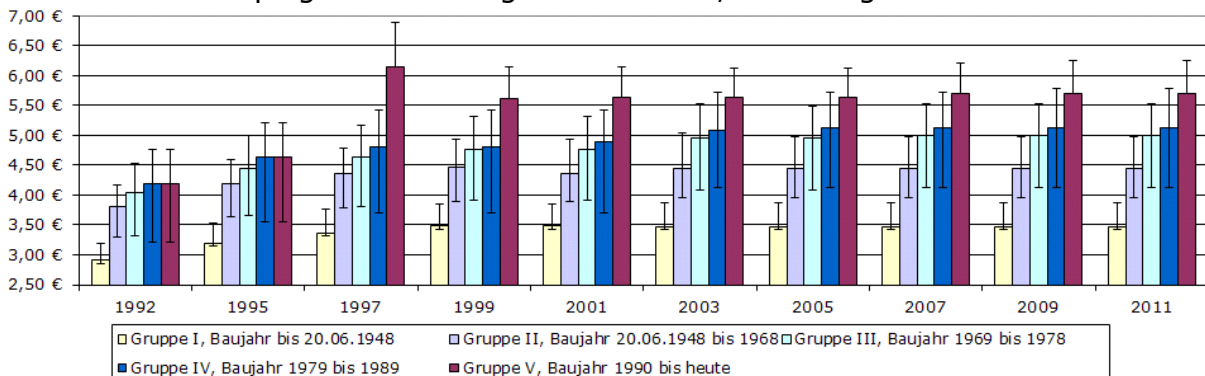
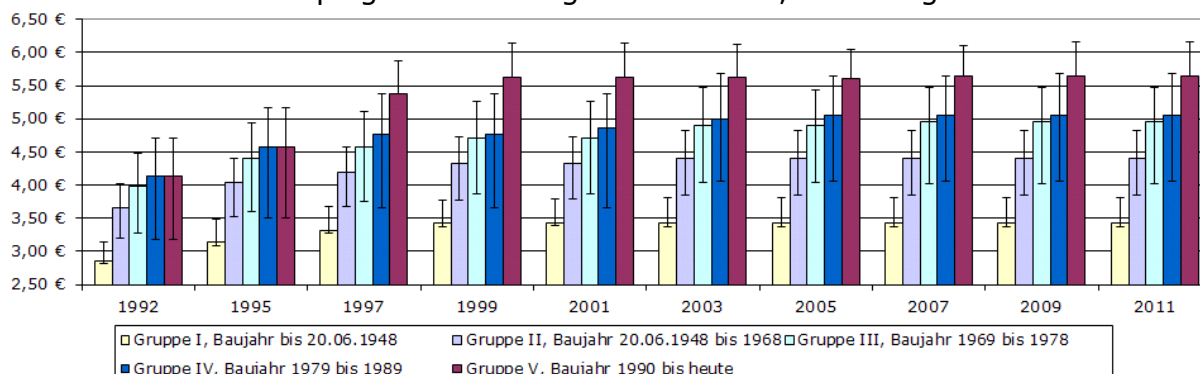


Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Aus allen Gegenüberstellungen ist zu erkennen, dass im Wesentlichen ab 1999 das Mietniveau bis 2011 gleichgeblieben ist. Da dies von verschiedenen Stellen angezweifelt wurde, beschlossen im Mai 2012 die Haus- und Grundbesitzervereine, der Mieterverein Oberberg, die Rheinischen Immobilienbörse Köln, der Oberbergische Kreis und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, eine Umfrage für einen neuen Mietspiegel 2013 durchzuführen.

Daraufhin wurde in mehreren Sitzungen ein Fragebogen entwickelt, welcher dann im IV. Quartal 2012 online und auf Papier von den Mietern und Vermietern des Oberbergischen Kreises ausgefüllt werden konnte. Der Papierfragebogen wurde bei den beteiligten Institutionen ausgelegt, für den Online-Fragebogen wurde in der Presse und bei den Banken und Sparkassen durch dort ausgelegte Flyer geworben.

In der Sozialhilfe richtet sich die angemessene Größe der Wohnung in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². Der Mietspiegel 2013 wurde an diese Werte angepasst. Zusätzlich wurde noch die Verkehrsanbindung (ÖPNV) in der Lageinstufung berücksichtigt, da diese im ländlichen Raum eine besondere Rolle spielt. Außerdem wurde der Oberbergische Kreis in zwei verschiedene Mietpreisregionen unterteilt. Eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013 erfolgte im Januar 2015.

Ein Vergleich mit den älteren Mietspiegeln kann deshalb nicht vorgenommen werden.

5.6 Mietspiegel 2017 und 2019

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.07.2019:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erneut und damit zum zweiten Mal für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen adressengenauen Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Die Mietspiegel stehen im Internet frei zur individuellen Auskunft bereit.

Zu finden sind diese unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund, der Rheinischen Immobilienbörse, des Gutachterausschusses und des Oberbergischen Kreises.

Über www.rio.obk.de/omix/omix.php ist ein direkter Aufruf möglich.

OMIX bietet eine umfassende und zeitgemäße Antwort auf die täglichen Fragen von Vermietern, Mietern und Wohnungssuchenden nach der ortsüblichen Miete. Zuverlässige Mietangaben werden aber ebenso oft und kurzfristig von vielen behördlichen Stellen, Gerichten, Banken, Sachverständigen und Immobilienmaklern benötigt.

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe, weitere Wohnungsmerkmale und die Zahl der zugehörigen Garagen, Carports oder Stellplätze zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 34 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 80 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte eine gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Juli freigegeben wurde.

Die folgende Abbildung zeigt die Startseite des Online-Mietspiegels und das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung in der Moltkestr. 42 in Gummersbach (Kreishaus).

Abb. 85: Mietspiegel 2019



**Mietspiegel 2019
Oberbergischer Kreis**

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Der Mietspiegel 2019 entsteht durch eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017. Dafür wurden Mietverträge aus den Jahren 2015 bis 2018 mit den Daten des Mietspiegels 2017 verglichen und eine prozentuale Veränderung ermittelt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel 2017 bildete eine repräsentative Umfrage im Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2016. Die hier zugrunde liegenden rd. 2300 Datensätze waren Mieten, die in den Jahren 2013 bis 2016 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt methodisch die Voraussetzungen eines „einfachen Mietspiegels“ nach §558c des BGB.

Es gehört zu den wesentlichen Merkmalen des Wohnungsmarktes, dass die Mietpreise gleichartiger Wohnungen im Einzelfall erheblich voneinander abweichen. Dies liegt zum einen am individuellen Gestaltungswillen der am freien Wohnungsmarkt handelnden Mietparteien und zum anderen an nicht systematisch fassbaren Unterschieden der Wohnwertmerkmale. Deshalb gilt die Miete einer konkreten Wohnung auch dann als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beträgt im Oberbergischen Kreis $\pm 15\%$ um die durchschnittliche Vergleichsmiete, d.h. ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter im Oberbergischen Kreis als einfacher Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2019 in Kraft.

Mietpreisberechnung beginnen

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Moltkestraße (Gummersbach)	
Hausnummer:	42	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		5,81 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		5,97 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m ²		110
Baujahr		1970
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75% wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		ab 2000
Aufzug		ja
Solaranlage für Heizung		nein
Erdwärme		nein
Lüftungsanlage (Zwangsbeflüftung)		nein
bodengleiche Dusche		ja
Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
neue Fenster (ab 2002)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja
separates WC / Gäste WC		ja
Einbauküche		ja
Anzahl Stellplätze		1
Anzahl Carports		0
Anzahl Garagen		1

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m ² :	7,00 € +/- 1,05 €
Mietspanne pro m ² :	von 5,95 € bis 8,05 €
Gesamtmiete:	770 €
Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:	828 €

6. Experten am Wohnungsmarkt

6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2020 eine Expertenbefragung im Oberbergischen Kreis durchgeführt. Diese Experten können aufgrund ihrer Marktnähe und Markterfahrung wertvolle Hinweise für eine Angebotsgestaltung und eine wohnungspolitische Ausrichtung der Angebotssteuerung geben.

Im Juli 2020 wurde ein Fragebogen (Seite 89 bis 94) an 81 bekannte Marktakteure geschickt. Trotz einer Nachfrage im Folgemonat konnte lediglich eine Rücklaufquote von 26 % (21 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

- Wohnungsgesellschaften
- Baugenossenschaften
- Immobilienmakler
- Gutachter
- Banken
- Investoren und Projektentwickler

Bei den Fragen Nummer eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Jeder Teilnehmer konnte für eine oder mehrere Gemeinden Angaben machen. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine Antwort bei 21 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

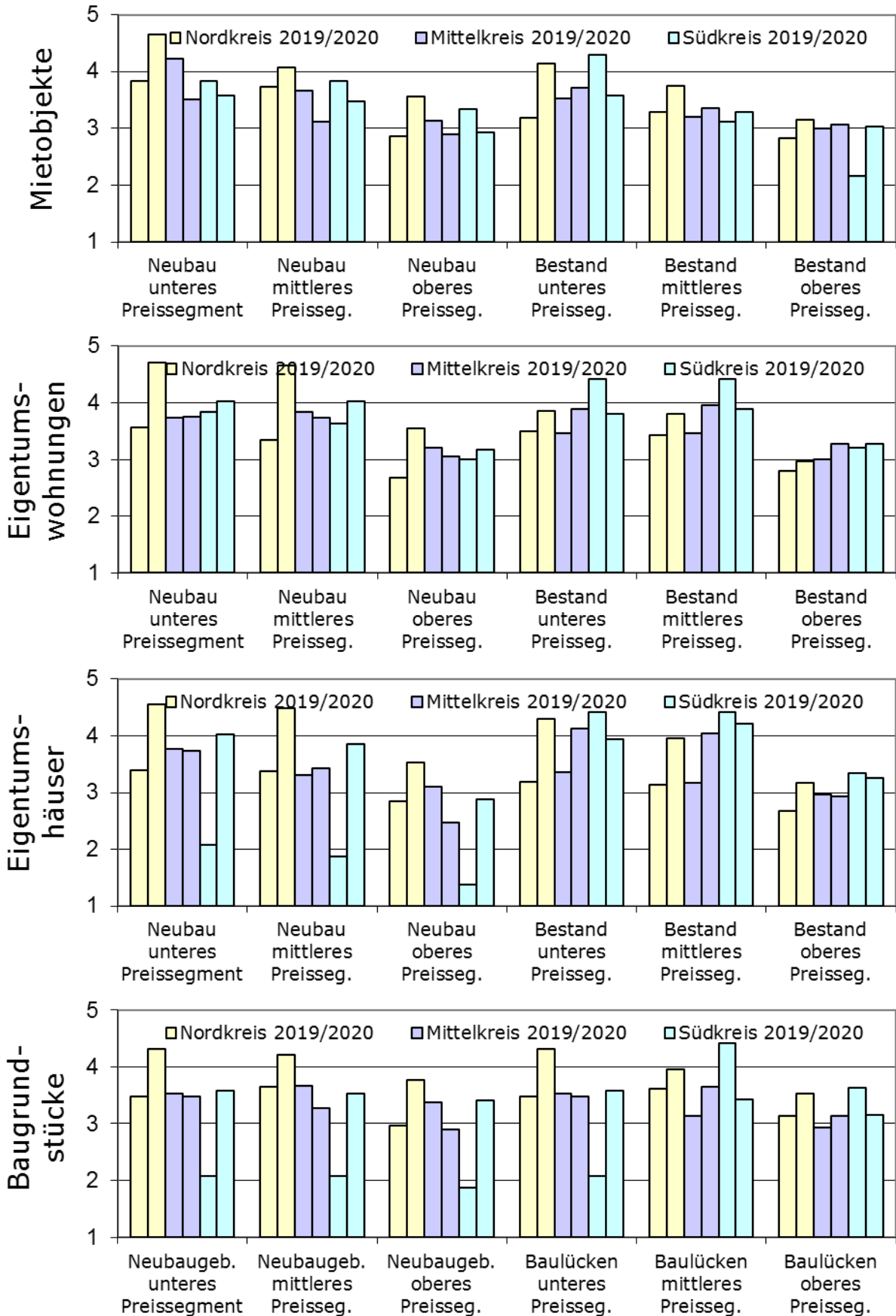
Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 21, für den Mittelkreis 37 und für den Südkreis 21 Bewertungen pro Frage abgegeben.

Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

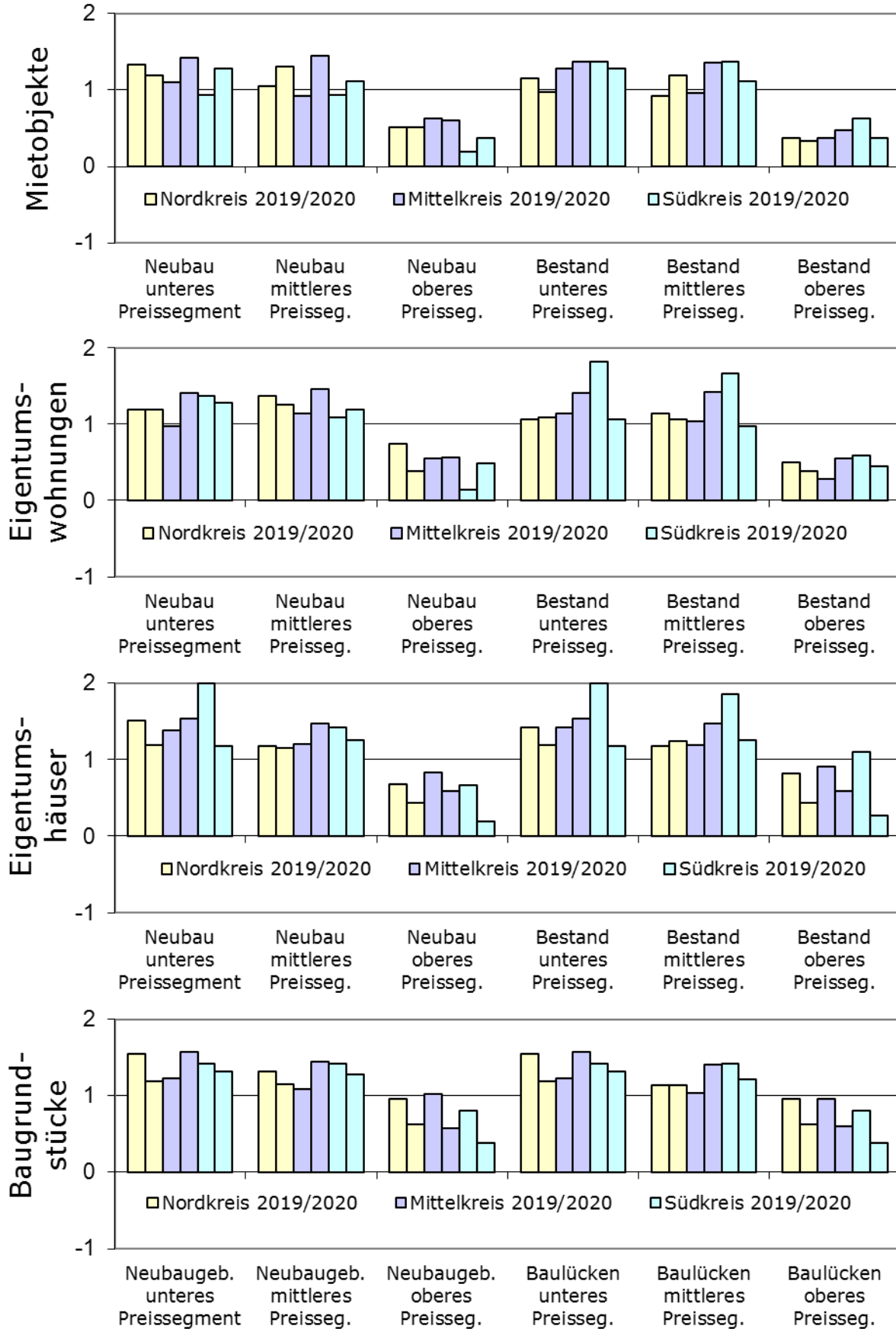
Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis **(bei allen Fragen wird erst der Wert aus der Umfrage in 2019 und dann aus 2020 dargestellt)**.

1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?

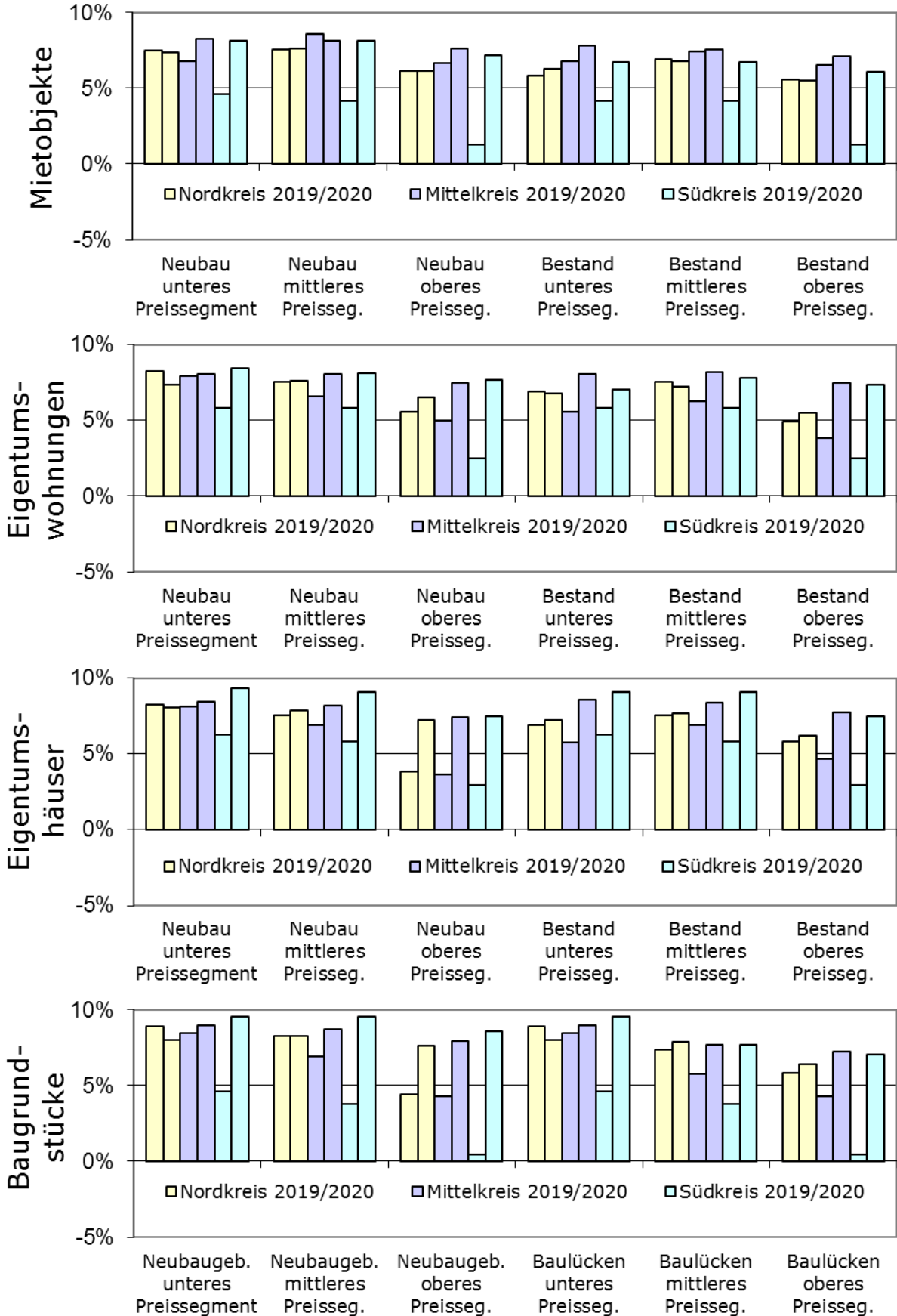
(1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



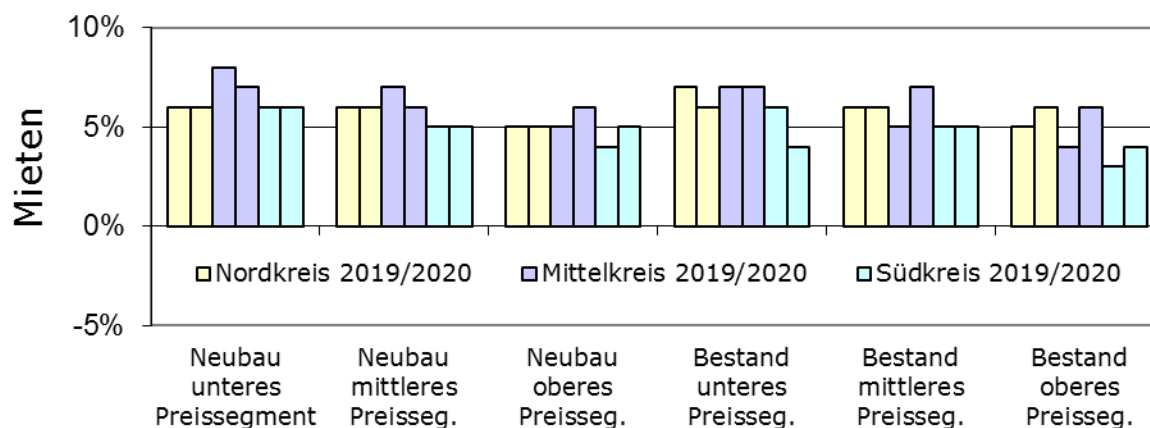
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



3. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Marktpreise in den kommenden 5 Jahren entwickeln? (-10%, -5%, +/-0%, +5%, +10%)



4. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Mieten in den kommenden 5 Jahren entwickeln? (-10%, -5%, +/-0%, +5%, +10%)



5. Wie schätzen Sie die Baukonjunktur in den kommenden Jahren ein?

	bis in 5 Jahren	bis in 10 Jahren
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	35% ↗ 37%	44% ↘ 11%
gleich bleibend	59% ↘ 53%	28% ↗ 63%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	6% ↗ 11%	28% ↘ 26%

(die gelb hinterlegten Felder geben die Schwerpunkte der Auskünfte wieder)

6. Welchen Stellenwert haben Wohnimmobilien in Oberberg bei der privaten Eigentumsbildung?

	heute			künftig		
	niedrig	mittel	hoch	niedrig	mittel	hoch
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	0% ↗ 5%	24% ↗ 32%	76% ↘ 63%	0% ↗ 6%	41% ↘ 28%	59% ↗ 67%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	6% ↘ 5%	47% ↘ 37%	47% ↗ 58%	6% → 6%	41% ↘ 33%	53% ↗ 61%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0% → 0%	29% ↘ 26%	71% ↗ 74%	0% → 0%	29% ↗ 39%	71% ↘ 61%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	24% ↘ 16%	29% ↗ 37%	47% → 47%	24% ↘ 11%	47% ↘ 44%	29% ↗ 44%

(die gelb hinterlegten Felder geben die Schwerpunkte der Auskünfte wieder)

7. Welche Haupthindernisse gibt es für Wohnbauinvestitionen in Oberberg?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

	Nord-Kreis	Mittel-kreis	Süd-Kreis	Mittel OBK
↑ Wohnumfeldprobleme	2,5 ↗ 4,1	2,7 ↗ 3,8	2,8 ↗ 4,2	2,7 ↗ 4,0
→ Fehlen geeigneter Grundstücke	3,6 ↗ 4,1	3,8 ↗ 4,1	3,6 ↘ 3,4	3,7 ↗ 3,9
↑ Niedrige Renditen	2,9 ↗ 3,9	2,7 ↗ 3,5	2,5 ↗ 3,8	2,7 ↗ 3,7
→ Modernisierungstau bei älteren Gebäuden	2,8 ↗ 3,4	3,6 ↘ 3,3	4,2 ↘ 3,5	3,5 ↘ 3,4
↑ Infrastrukturdefizite	3,0 ↗ 3,6	3,3 ↘ 3,2	3,5 ↘ 3,3	3,3 ↗ 3,4
↓ Langsame Planungsverfahren	2,6 ↗ 3,5	3,6 ↘ 3,5	3,9 ↘ 3,1	3,4 → 3,4
↓ Langsame Genehmigungsverfahren	2,8 ↗ 3,4	3,8 ↘ 3,3	3,9 ↘ 2,9	3,5 ↘ 3,2
↑ Geringe Kaufkraft	2,0 ↗ 2,9	2,8 ↗ 3,1	3,6 ↘ 3,3	2,8 ↗ 3,1
↓ Hohe Baukosten	3,5 ↘ 2,8	3,9 ↘ 2,9	4,1 ↘ 3,0	3,8 ↘ 2,9
↑ Praxis der Grundstücksvergabe	2,5 ↗ 2,8	2,4 ↗ 2,9	1,9 ↗ 2,7	2,3 ↗ 2,8
↓ Fehlende Innovation im Wohnungsbau	2,5 → 2,5	3,1 ↘ 2,8	3,6 ↘ 2,7	3,1 ↘ 2,7
↓ Hohe Grundstückspreise	2,6 ↗ 2,8	2,9 → 2,9	2,9 ↘ 2,2	2,8 ↘ 2,7
→ Stagnierende Nachfrage	1,8 ↘ 1,7	2,1 ↘ 1,8	1,9 ↗ 2,1	1,9 → 1,9

8. Wie schätzen Sie die Bedeutung der folgenden Wohnformen ein?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

→ Barrierefreies Wohnen auf einer Etage	4,4 ↗ 4,8
↑ Betreutes Wohnen im Alter (auch Altenwohngemeinschaften)	3,8 ↗ 4,4
↑ Kostengünstiges Wohnen (mit Förderung)	3,6 ↗ 3,9
↓ Gehobenes Wohnen (mit sehr guter Ausstattung)	3,9 ↘ 3,7
→ Kinderfreundliches Wohnen (barrierefrei mit Spielzonen)	3,4 ↗ 3,7
↑ Ökologisches Wohnen	3,2 ↗ 3,4
↑ Nachbarschaftliches Wohnen	3,2 ↗ 3,3
↑ Besonderes ruhiges und sicheres (abgeschirmtes) Wohnen	3,1 ↗ 3,3
↓ Wohnen mit flexiblem Grundriss	3,3 ↘ 3,2
↑ Wohnen im Home Office	3,0 ↗ 3,2
↑ Wohnen im Reihenhaus	2,7 → 2,7
→ Individuelles Wohnen auf zwei Etagen	2,7 ↘ 2,5
↓ Mehrgenerationenhaus	3,1 ↘ 2,5
↑ Wohnen im Altbau (Gründerzeit)	2,2 → 2,2
↓ Wohnen in der Baugemeinschaft	2,3 ↘ 1,8
→ Wohnen für Mobile (Boarding-Häuser mit Service)	2,1 ↘ 1,7
→ Experimentelles Wohnen (besondere Architektur für Kreative)	1,9 ↘ 1,6

9. Eine breite Information der Bedarfs- und Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt soll eine zielgenauere Wohnungsversorgung ermöglichen. Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Informationsvermittlung zu verbessern?

→ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	53% ↗ 71%
→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	47% ↗ 67%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	16% ↗ 24%

weiterhin wurden genannt:

- stärkere Vermittlung durch Fachleute wie Makler

10. Worin würden Sie die größten Risiken der Wohnungsmarktentwicklung sehen?

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	89% ↗ 90%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	84% ↗ 90%
→ hohe Grundstückspreise	47% ↗ 52%
↑ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	26% ↗ 29%
↓ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	26% ↘ 19%
→ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	21% ↘ 5%

weiterhin wurde genannt:

- Entwicklung zum Verkäufermarkt (Angebot niedriger als Nachfrage)
- Baustopp durch Mietpreisbremse
- Entkopplung von Stadt und Land ohne geeignetes Verkehrs/Infrastrukturkonzept, "Autos raus aus den Städten", Verallgemeinerung der Wohnungspolitischen Anforderungen die sich in Stadt und Land unterscheiden (Mietendeckel in der Stadt, Leerstand und keine Neuansiedlung auf dem Land durch fehlende Attraktivität in Anbindung (digital und verkehrstechnisch))

Vielen Dank an die Beteiligten:

1 x Anonym
Adam Immobilien
Andrea Asbach Immobilien
Baugenossenschaft Wiehl e.G.
Biemann, Sachverständigenbüro
FALC Immobilien
GeWoSie Bergneustadt
H & H Immobilien
Hans Werner Günther Immobilien
Heedt Immobilienbewertung
KSK Immobilien GmbH
Matschke Immobilien
Manfred Schild Immofinanz
Schneider Immobilienbewertung
Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH
Simicic Immobilienbewertung
Sohlbach Immobilienservice
Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen
Stenmanns Immobilienvermittlung
Volksbank Oberberg

6.2 Wohn(T)raum Oberberg

Umbauen und Wohnen für alle Generationen
 Projektskizze für die REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland (auszugsweise)

Kurzbeschreibung

Im Rahmen des REGIONALE 2025 Projekts „Wohn(T)raum Oberberg – Umbau und Wohnen für alle Generationen“ soll der Oberbergische Kreis als Wohnort vor dem Hintergrund vielfältiger Herausforderungen nachhaltig und in Form einer interkommunalen Zusammenarbeit dauerhaft gestärkt werden. Dafür sollen auch Kooperationen mit Projektpartnern angestoßen werden. Die zukünftigen Herausforderungen für den Immobilien- und Wohnungsmarkt liegen in einer prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und einer Alterung der Gesellschaft. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird in näherer Zukunft mit einer Steigerung des Wohnungsüberhangs an Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet. Auch wird die Alterung der Bevölkerung zu Änderungen der Nutzungspräferenzen im Wohnbereich führen und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen im ortsnahen Umfeld dauerhaft steigern.

Diesen beiden Entwicklungen – Gefahr eines steigenden Leerstandes an Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen Seite und ein zu geringes Angebot an altersgerechten Wohnformen im ortsnahen Umfeld auf der anderen Seite – soll durch das REGIONALE 2025 Projekt „Wohn(T)raum Oberberg – Umbauen und Wohnen für alle Generationen“ proaktiv und mit vielfältigen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

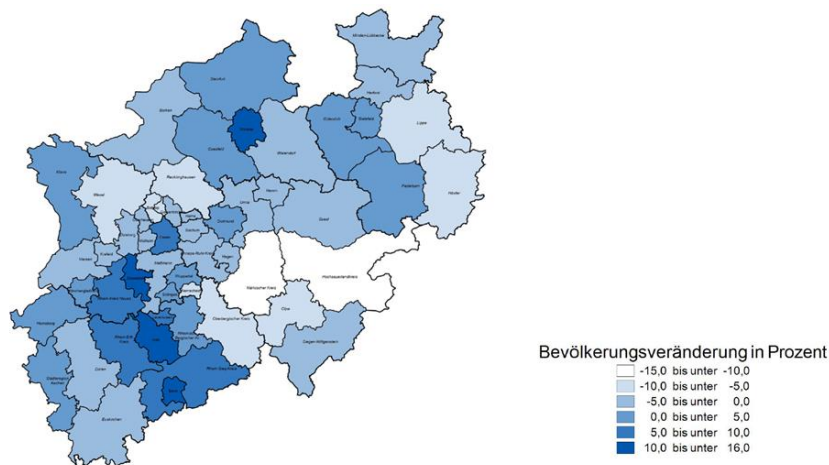


Abb.: Bevölkerungsentwicklung auf Stadt- und Kreisebene vom 01.01.2018 bis 01.01.2040 in NRW

Das Projekt „Wohn(T)raum Oberberg“ besteht aus zwei Bausteinen. Projektbaustein eins umfasst Serviceleistungen für die Förderungen des Kaufs und Verkaufs von Bestandsimmobilien und ist für den gesamten Kreis mit seinen 13 Kommunen konzipiert. Projektbaustein zwei sieht die Förderung und Begleitung von innovativen Wohnprojekten für altersgerechte Wohnformen vor und soll in den Kommunen Stadt Bergneustadt, Schloss-Stadt Hückeswagen und der Gemeinde Reichshof modellhaft umgesetzt werden.

Das Projekt versteht sich als Modellprojekt und ist so konzipiert, dass eine Übertragbarkeit auf ähnlich ländlich geprägte Kreise und Kommunen möglich und

sinnvoll ist. Die Projektstruktur ist durch vielfältige Netzwerkstrukturen und -austauschprozesse geprägt. Die Projektentwicklung und -umsetzung soll auf Basis einer engen interkommunalen Zusammenarbeit zwischen dem Oberbergischen Kreis und den drei Modellkommunen sowie weiteren Kooperationspartnern wie Banken, der Immobilienwirtschaft und dem Handwerk angestoßen werden. Die Projektstruktur ist darüber hinaus modular aufgebaut, um eine hohe Anschluss- und Anpassungsfähigkeit des Projektes an andere Themenbereiche, Projektideen und Akteure zu ermöglichen.

Kernstück des Projektes ist der Aufbau und Betrieb einer „Service- und Coaching“-Einheit für die Förderung des Kaufs und Verkaufs von Bestandsimmobilien im gesamten Kreisgebiet. Gleichzeitig soll der Projektbaustein zwei „Wohnen im Alter“ unter anderem die Initiierung und Begleitung von altersgerechten Wohnbauprojekten in den drei Modellkommunen sowie Informations- und Sensibilisierungsmaßnahme übernehmen, um das Thema Wohnen im Alter stärker ins Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger zu rücken.

Der Oberbergische Kreis leitet und steuert das Projekt als Konsortialführer und setzt als Projektträger die Projektinhalte gemeinsam mit den drei Modellkommunen um. Für den ersten Projektbaustein übernimmt der Kreis die alleinige Projektträgerschaft und für den Projektbaustein zwei teilen sich der Kreis und die zehn Kommunen, die nicht an Baustein eins beteiligt sind, die Verantwortung. Im Verlauf der weiteren Projektqualifizierung im Rahmen der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand sollen zusätzliche Projektträger und -partner gewonnen werden, die aus dem Bereich Finanzierung, Handwerk, Immobilien- und Wohnungswirtschaft, etc. stammen können. Da sich das Projekt noch im Qualifizierungs- und Konkretisierungsprozess der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand befindet, sind Änderungen in der Schwerpunktsetzung, den einzelnen Umsetzungsschritten, der Organisations- und Trägerstruktur sowie in der Kooperationsform jederzeit möglich.

Ziele des Gesamtprojekts

„Wohn(T)raum Oberberg – Umbauen und Wohnen für alle Generationen“

- bestehenden Wohnraum erhalten, durch Anpassung auch für zukünftige Generationen nutzbar machen
- (jungen) Familien die Möglichkeit bieten, sich im Oberbergischen Kreis niederzulassen
- durch Neubau bedingten Flächenverbrauch reduzieren
- soziale Infrastruktur in den gewachsenen Dörfern stärken
- Bausubstanz und Dorfinfrastruktur erhalten
- Fachkräfte für die heimischen Unternehmen sichern
- Älteren Menschen altersgerechte Wohnmöglichkeiten im bisherigen sozialen Umfeld bieten
- Zukunftsfähigen Wohn- und Wirtschaftsstandort im ländlichen Raum entwickeln

Entlastung der Ballungsgebiete am Rhein durch

- Bereitstellung von Wohnraum
- Bereitstellung von Arbeitsplätzen
- Reduzierung von Pendlerströmen

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regionale2025.de

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	4085	4259	4297		
Wohnungen	8289	8376	8345		
Whg./1000 Einw.	419	444	447		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	14 %	6 %	45 %	9 %	4 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2019				
Wohngebäude**	6 %	8 %	4 %	2 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	2693	4047	557		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	5	12	11	15	9
Wohnungen	16	35	14	18	23
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	9	5	12	9	13
Wohnungen	19	6	17	11	18
Whg./1000 Einw.	1,0*	0,3**	0,9**	0,6**	1,0**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0,2	0
Wohnfläche (m ²)	676	341	0
Wohneinheiten	6	2	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	0
Wohnfläche (m ²)	247	0	0
Wohneinheiten	3	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	4	2	31	3
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	5	2	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3756	4299	5343	5279
	2009* 2014** 2019**			
Einwohner	19771	18865	18677	
Altersdurchschnitt	41,9	43,9	44,3	
Einwohner/km ²	522	498	493	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3401	2761	1355	955	513	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7058	907	737	210	56	17
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	510	446	559		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-2557	-2419	-2481	-2692	-2874

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
-14	-121	-24	13		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
-73	40	87	30	-50	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
944	900	784	698	698

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
1098	1094	1082	1033	1042

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.050	17.917	19.349	20.535	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.562	3.520	3.387	3.395	3.377

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	131.000	167.000	139.000	189.000	210.000
Wohnfläche (m ²)	119	162	108	155	152

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
105	105	120	100	90	105	75	70	85
dörfliche Lage								
80	80	95	50	55	70	35	45	60

7.2 Engelskirchen



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	5333	5901	5947		
Wohnungen	8625	9046	9127		
Whg./1000 Einw.	430	470	473		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	14 %	9 %	40 %	10 %	4 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2019				
Wohngebäude**	6 %	10 %	3 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	4122	1298	527		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	24	15	13	19	30
Wohnungen	45	41	33	33	62
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	19	12	18	14	11
Wohnungen	35	30	28	33	20
Whg./1000 Einw.	1,8*	1,5**	1,4**	1,7**	1,0**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0
Wohnfläche (m ²)	201	0	0
Wohneinheiten	2	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	4	0	50	1
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	4	1	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3508	4154	5730	5906
	2009* 2014** 2019**			
Einwohner	20046	19242	19298	
Altersdurchschnitt	43,7	45,7	45,9	
Einwohner/km ²	318	305	306	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3863	3088	1505	986	380	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7910	922	751	183	44	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	642	490	658		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-1089	-1162	-1041	-989	-1244

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
33	-4	64	44		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
21	3	143	101	84	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
551	541	489	453	397

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
637	610	612	575	554

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	23.456	24.839	26.237	26.780	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	6.151	6.123	5.963	5.863	5.609

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	161.000	168.000	188.000	197.000	202.000
Wohnfläche (m ²)	159	138	155	129	138

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
130	145	165	100	110	125	75	85	105
dörfliche Lage								
95	95	110	80	80	95	70	70	85

7.3 Gummersbach



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	12186	12762	12905		
Wohnungen	23777	23982	24300		
Whg./1000 Einw.	461	482	477		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	16 %	11 %	45 %	8 %	3 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2019				
Wohngebäude**	4 %	6 %	3 %	2 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	7934	3002	1969		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	30	38	39	44	44
Wohnungen	38	82	71	120	85
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	64	23	61	29	23
Wohnungen	110	43	100	64	37
Whg./1000 Einw.	2,2*	0,9**	2,0**	1,3**	0,7**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,5	0,2	0,2
Wohnfläche (m ²)	949	238	352
Wohneinheiten	13	2	2
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0,5	0	0
Wohnfläche (m ²)	449	0	0
Wohneinheiten	12	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	22	10	62	8
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	19	5	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	10001	12729	14112	14110
	2009* 2014** 2019**			
Einwohner	51545	49734	50952	
Altersdurchschnitt	43,2	44,0	43,8	
Einwohner/km ²	540	521	534	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
10859	7809	3386	2307	1259	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
20574	2364	1849	569	193	71
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	1595	1281	1464		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
10561	10723	11085	11109	10538

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
143	136	151	-59	
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
-138	70	436	154	335

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
1830	1829	1762	1804	1649

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
2494	2573	2745	2687	2610

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.927	19.957	21.095	21.222	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.803	4.215	4.002	4.007	3.738

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	165.000	172.000	186.000	176.000	185.000
Wohnfläche (m ²)	143	153	136	141	142

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
120	180	210	85	110	125	65	80	95
dörfliche Lage								
95	100	115	80	80	95	65	65	80



7.4 Hückeswagen

Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	3458	3739	3783		
Wohnungen	6803	6974	7061		
Whg./1000 Einw.	430	464	472		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	15 %	8 %	41 %	10 %	3 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2019				
Wohngebäude**	4 %	9 %	5 %	2 %	3%
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	2354	866	563		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	5	6	16	15	13
Wohnungen	8	13	19	26	28
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	10	2	15	6	13
Wohnungen	14	2	17	12	18
Whg./1000 Einw.	0,9*	0,1**	1,1**	0,8**	1,2**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,1	***	0
Wohnfläche (m ²)	155	***	0
Wohnheiten	2	1	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0
Wohnfläche (m ²)	46	0	0
Wohnheiten	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	3	1	26	0
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	3	1	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2768	3200	4464	4526
	2009* 2014** 2019**			
Einwohner	15832	15029	14958	
Altersdurchschnitt	43,2	45,3	45,8	
Einwohner/km ²	314	298	296	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2929	2424	1127	754	286	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6065	726	552	130	36	11
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	480	341	434		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-1892	-1844	-1718	-1570	-852

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
23	-60	23	-5		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
-52	8	135	-48	10	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
445	455	548	478	439

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
616	631	641	627	586

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	19.652	20.806	21.877	22.726	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.703	2.552	2.744	2.740	2.634

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	197.000	210.000	200.000	262.000	268.000
Wohnfläche (m ²)	164	151	146	158	156

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
140	160	190	120	140	155	110	120	135
dörfliche Lage								
-	140	155	125	110	125	75	80	95

7.5 Lindlar



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	5130	5985	6098		
Wohnungen	7978	9166	9406		
Whg./1000 Einw.	359	432	441		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	9 %	6 %	39 %	13 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	7 %	10 %	6 %	3 %	4 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	4137	1410	551		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	3	14	23	50	22
Wohnungen	5	16	36	123	42
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	5	7	12	23	29
Wohnungen	7	7	15	36	67
Whg./1000 Einw.	0,3*	0,3**	0,7**	1,7**	3,1**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,3	1,0	0,3
Wohnfläche (m ²)	413	883	302
Wohnheiten	4	14	2
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0,8	0
Wohnfläche (m ²)	145	697	0
Wohnheiten	1	11	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	15	6	41	1
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	1	8	3	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4093	4683	6390	6149
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	22203	21222	21315	
Altersdurchschnitt	42,0	44,1	45,0	
Einwohner/km ²	258	247	248	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3577	3363	1558	1109	459	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7907	1048	849	192	49	21
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	561	413	533		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-3080	-2957	-2910	-3004	-3046

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
28	-47	30	-30		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
-69	-24	187	83	-60	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
473	421	406	373	328

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
518	487	534	530	510

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	19.808	20.921	22.117	22.800	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.731	4.597	4.510	4.480	4.200

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	162.000	225.000	218.000	223.000	256.000
Wohnfläche (m ²)	144	154	156	151	148

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
140	165	190	120	130	145	90	-	-
dörfliche Lage								
105	135	150	85	110	130	65	70	85

7.6 Marienheide



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	3408	3735	3771		
Wohnungen	5484	5810	5867		
Whg./1000 Einw.	399	430	434		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	11 %	6 %	45 %	8 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	6 %	6 %	5 %	5 %	4 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2562	897	312		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	17	8	12	15	17
Wohnungen	22	14	13	18	29
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	13	6	16	7	7
Wohnungen	17	7	23	7	10
Whg./1000 Einw.	1,2*	0,5**	1,7**	0,5**	0,7**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0,1	0,4
Wohnfläche (m ²)	418	186	525
Wohneinheiten	3	2	3
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	***	0
Wohnfläche (m ²)	0	***	0
Wohneinheiten	0	1	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	3	1	43	7
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	4	1	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3036	3065	3778	3643
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	13745	13502	13522	
Altersdurchschnitt	41,3	42,7	43,0	
Einwohner/km ²	250	245	246	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2185	1931	905	698	426	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4713	626	505	213	48	40
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	381	285	376		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-2034	-2143	-2086	-2069	-1923

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
5	-45	20	-13		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
-8	-42	13	4	-50	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
338	327	324	284	268

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
398	374	373	375	354

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	19.285	20.391	21.305	22.414	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.394	4.236	4.106	3.883	3.805

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	189.000	158.000	179.000	173.000	192.000
Wohnfläche (m ²)	143	146	131	142	140

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
105	110	125	85	85	110	65	-	-
dörfliche Lage								
105	110	115	65	70	85	55	50	65

7.7 Morsbach



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	3182	3285	3334		
Wohnungen	4530	4624	4715		
Whg./1000 Einw.	406	451	465		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	12 %	7 %	45 %	12 %	3 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2017				
Wohngebäude**	5 %	7 %	4 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	2440	671	223		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	8	8	9	13	9
Wohnungen	10	12	9	17	17
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	7	4	7	9	13
Wohnungen	11	4	16	9	18
Whg./1000 Einw.	1,0*	0,4**	1,5**	0,8**	1,8**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,1	1,1	0
Wohnfläche (m ²)	187	491	0
Wohneinheiten	2	12	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,1	1,1	0
Wohnfläche (m ²)	89	491	0
Wohneinheiten	2	12	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	0	0	30	11
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	1	1	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	1881	2209	3044	3004
	2009* 2014** 2019**			
Einwohner	11160	10262	10138	
Altersdurchschnitt	41,8	44,5	45,5	
Einwohner/km ²	199	183	181	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2023	1532	803	551	248	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4139	502	378	108	22	8
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	347	277	287		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-247	-51	382	877	942

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
16	-42	22	16	
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
-94	-64	125	-21	7

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
326	319	249	216	205

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
349	346	364	343	310

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.203	19.647	22.064	23.130	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.159	2.035	2.471	2.405	1.932

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	99.000	104.000	140.000	141.000	136.000
Wohnfläche (m ²)	138	123	116	123	105

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
70	70	90	65	60	75	60	55	70
dörfliche Lage								
60	60	75	50	50	65	40	40	55

7.8 Nümbrecht



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	4661	5049	5184		
Wohnungen	6897	7392	7611		
Whg./1000 Einw.	398	441	448		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	5 %	32 %	10 %	6 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	8 %	8 %	5 %	4 %	5 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	3895	951	338		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	22	27	27	33	37
Wohnungen	32	43	58	52	48
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	26	20	26	31	27
Wohnungen	37	37	39	54	39
Whg./1000 Einw.	2,2*	2,2**	2,3**	3,2**	2,3**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0,3
Wohnfläche (m ²)	318	0	396
Wohneinheiten	2	0	3
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	0	1	44	6
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	3	1	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3505	3705	4918	4873
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	17325	16748	17001	
Altersdurchschnitt	41,8	43,6	44,4	
Einwohner/km ²	241	233	237	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2872	2585	1217	918	450	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6256	789	710	208	59	20
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	506	357	453		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-2952	-3073	-3044	-3099	-3231

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
16	-60	92	26		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
-23	29	229	9	100	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
449	405	398	373	311

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
492	505	521	503	487

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	25.753	27.350	27.269	25.555	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	5.057	5.514	5.678	5.216	5.393

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	161.000	134.000	162.000	206.000	189.000
Wohnfläche (m ²)	159	131	143	161	133

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
120	120	135	95	105	125	-	90	100
dörfliche Lage								
85	85	100	75	70	85	50	50	70



7.9 Radevormwald

Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	4505	4632	4703		
Wohnungen	10956	10717	10884		
Whg./1000 Einw.	480	485	497		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	17 %	9 %	41 %	9 %	3 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2019				
Wohngebäude**	4 %	6 %	4 %	2 %	4 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	2437	1127	1139		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	34	24	25	11	8
Wohnungen	51	40	34	27	15
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	17	26	26	15	9
Wohnungen	31	34	40	21	30
Whg./1000 Einw.	1,4*	1,5**	1,8**	0,9**	1,3**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,1	***	***
Wohnfläche (m ²)	198	***	***
Wohneinheiten	2	1	1
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	12	3	29	1
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	21	7	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3884	4669	6479	6887
	2009* 2014** 2019**			
Einwohner	22843	22115	21919	
Altersdurchschnitt	44,1	45,9	46,5	
Einwohner/km ²	425	410	407	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4314	3624	1479	1039	424	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8781	1070	773	206	31	19
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	656	599	745		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-697	-834	-650	-787	-956

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
11	-38	-16	-19	
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
-153	-56	312	106	-95

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
782	789	773	785	709

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
930	967	1043	995	947

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	21.209	22.709	23.475	23.804	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.377	2.443	2.396	2.234	2.466

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	203.000	219.000	246.000	210.000	276.000
Wohnfläche (m ²)	148	177	150	141	150

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
145	165	190	120	140	165	100	130	145
dörfliche Lage								
105	120	135	80	95	110	55	70	85

7.10 Reichshof



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	5339	5792	5845		
Wohnungen	7846	8236	8340		
Whg./1000 Einw.	398	440	448		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	8 %	39 %	8 %	2 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	6 %	10 %	5 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	4167	1310	368		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	12	10	14	16	16
Wohnungen	15	11	21	31	28
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	12	11	8	7	19
Wohnungen	21	12	11	8	26
Whg./1000 Einw.	1,1*	0,6**	0,6**	0,4**	1,4**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	***
Wohnfläche (m ²)	243	0	***
Wohneinheiten	2	0	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	1	1	40	11
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	2	1	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3929	3982	5661	5028
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	19708	18727	18600	
Altersdurchschnitt	41,4	43,2	43,9	
Einwohner/km ²	172	163	162	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3101	2851	1355	969	491	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6828	914	727	201	52	45
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	480	338	412		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-1835	-1779	-1749	-1400	-1339

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
44	-89	69	-41	
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
-111	-27	130	-34	-16

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
559	602	492	470	459

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
587	577	608	590	582

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.768	19.842	20.888	21.850	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.766	3.591	3.479	3.693	3.736

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	163.000	120.000	147.000	143.000	193.000
Wohnfläche (m ²)	156	141	155	142	146

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
90	100	120	85	75	90	65	-	-
<u>dörfliche Lage</u>								
65	70	90	60	60	75	45	45	60

7.11 Waldbröl



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	4796	4951	5032		
Wohnungen	7891	8117	8344		
Whg./1000 Einw.	406	434	427		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	43 %	7 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	7 %	8 %	5 %	5 %	3 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	3486	1027	519		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	11	17	17	19	25
Wohnungen	14	26	35	49	63
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	14	7	19	9	24
Wohnungen	18	8	26	26	63
Whg./1000 Einw.	0,9*	0,4**	1,4**	1,3**	3,2**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,3	***	0
Wohnfläche (m ²)	532	***	0
Wohneinheiten	5	1	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0
Wohnfläche (m ²)	99	0	0
Wohneinheiten	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	3	1	33	9
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	7	1	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4499	4739	5226	5089
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	19432	18689	19553	
Altersdurchschnitt	40,6	42,1	42,1	
Einwohner/km ²	307	295	309	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3374	2757	1326	1004	639	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6917	972	783	280	98	50
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	555	408	506		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-1917	-1992	-2001	-2220	-2423

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
5	-25	9	-1		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
-71	-16	181	102	53	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
811	783	622	601	623

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
964	995	1031	1030	979

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.665	17.694	18.404	18.809	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.975	5.198	5.426	5.036	5.022

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	122.000	156.000	158.000	165.000	191.000
Wohnfläche (m ²)	149	155	148	138	160

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
85	105	120	75	80	95	70	65	80
dörfliche Lage								
75	75	90	65	60	75	45	45	60



7.12 Wiehl

Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	7129	7390	7490		
Wohnungen	11362	11680	11906		
Whg./1000 Einw.	442	464	473		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	41 %	10 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	7 %	9 %	4 %	3 %	3 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	5037	1813	640		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	33	25	26	29	28
Wohnungen	81	40	50	63	42
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	33	35	17	29	13
Wohnungen	76	66	36	53	31
Whg./1000 Einw.	3,0*	2,6**	1,4**	2,1**	1,2**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,2	***	0
Wohnfläche (m ²)	498	***	0
Wohneinheiten	4	1	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	4	1	35	7
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	6	1	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4738	5254	7415	7754
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	25709	25149	25161	
Altersdurchschnitt	43,6	45,2	46,0	
Einwohner/km ²	483	472	472	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4668	3989	1898	1284	520	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
9898	1228	923	232	56	22
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	704	569	766		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
1878	1918	2312	1965	2190

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
91	28	27	15		
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19	
57	-13	208	62	127	

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
585	584	610	505	433

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
623	639	645	601	570

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	22.439	23.584	25.134	26.779	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.725	1.834	2.031	2.205	2.620

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	159.000	155.000	206.000	196.000	201.000
Wohnfläche (m ²)	143	145	150	149	153

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
110	160	185	85	115	130	75	80	95
dörfliche Lage								
115	110	110	80	75	95	65	65	80

7.13 Wipperfürth



Wohnbestand					
	2009*	2014**	2019**		
Wohngebäude	5092	5323	5433		
Wohnungen	9676	9564	9795		
Whg./1000 Einw.	415	448	467		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	11 %	7 %	46 %	8 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2019
Wohngebäude**	5 %	7 %	6 %	4 %	4 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	3189	1529	715		

Baustatistik					
	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	20	24	25	23	18
Wohnungen	36	33	48	45	28
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	24	17	26	21	17
Wohnungen	40	30	39	36	29
Whg./1000 Einw.	1,8*	1,4**	1,8**	1,7**	1,4**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2010-2017	2018	2019
Fördermittel (Mill. €)	0,8	***	***
Wohnfläche (m ²)	732	***	***
Wohneinheiten	9	1	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,5	0	0
Wohnfläche (m ²)	317	0	0
Wohneinheiten	5	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	1	0	31	0
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	7	3	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4110	4647	6112	6094
	2009*	2014**	2019**	
Einwohner	23317	21334	20963	
Altersdurchschnitt	41,9	44,0	45,0	
Einwohner/km ²	197	180	177	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3788	3348	1449	1137	537	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8148	964	823	251	57	16
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	569	442	543		

Pendler

Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017	Juni 2018
-1303	-1404	-1355	-1321	-1159

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
12	-54	12	15	
Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
-124	-64	112	-98	-57

Arbeitslose Personen

Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	2018/19
651	615	623	555	495

Transferleistungsempfänger

2015	2016	2017	2018	2019
634	647	654	626	602

Einkommen und Schulden

	Mittel 2010/11	2012/13	2014/15	2016/17	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.922	20.173	22.250	23.439	
	2015	2016	2017	2018	2019
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.289	4.237	4.121	4.184	3.881

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18	verkauft 19
Grundstückswert (€)	206.000	200.000	276.000	217.000	220.000
Wohnfläche (m ²)	154	137	189	154	146

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
135	140	155	115	120	135	95	90	105
dörfliche Lage								
115	110	125	105	90	105	55	65	80

8. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises www.obk.de unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Oberbergischer Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse www.rio.obk.de eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.boris.nrw.de

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Angaben zu wohnungslosen Personen finden Sie im aktuellen Bericht „integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2019 in NRW“ unter <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mags/integrierte-wohnungsnotfall-berichterstattung-2019-in-nordrhein-westfalen/3229>

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über Wohnsituationen, Eigentums-erwerb und altersgerechtes Wohnen erstellt und in einem Bericht „Wohnen in Deutschland“ veröffentlicht. Er ist unter <https://www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen/394/show/987bcae418035d98bfd510b7f8a5f9e6/> als pdf-Datei herunter zu laden.

Das Wohnungsunternehmen LEG veröffentlicht seit 2010 regelmäßig einen Wohnungsmarktreport NRW. Den aktuelle Bericht finden Sie unter: <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2019/>

Die Bertelsmann-Stiftung veröffentlicht seit 1977 regelmäßig aktuelle Zahlen und Zukunftsprognosen für alle Kommunen in Deutschland. Diese finden Sie unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/pbu/demo/>

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011 auf der Seite des Gutachterausschusses <https://www.gars.nrw/obk> unter Produkte, Zensus 2011.

9. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Civitec – Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Hückeswagen e. V.
Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
Haus & Grund Oberberg e. V.
Mieterverein Oberberg e. V.
Mietspiegel 1992 bis 2017
Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW
Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)
www.fmh.de (Finanzberatung)
www.immopionier.de (Immobilien-Suchmaschine)
www.it.nrw.de (amtliche Statistikstelle für NRW)
www.nrwbank.de (Förderbank für NRW)
www.statistik.rlp.de (amtliche Statistikstelle für Rheinland-Pfalz)
Zensus 1987
Zensus 2011

10. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kreisübersicht	8
Abb. 2: Gemeindeübersicht	8
Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen	9
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden	10
Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise.....	11
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden	12
Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise	13
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden.....	14
Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise	15
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden.....	16
Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise.....	17
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden.....	18
Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise	19
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden	20
Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise	21
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden	22
Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise.....	23
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden.....	24
Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise	25
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden.....	26
Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Kreise.....	27
Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen.....	29
Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe.....	30
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht.....	30
Abb. 25: Wohnraumförderung - Gemeinden.....	31
Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau	32
Abb. 27: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	33
Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	34
Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht	34
Abb. 30: Mietwohnraumförderung - Gemeinden	35
Abb. 31: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	36
Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung - OBK.....	37
Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	38
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	39
Abb. 35: Bevölkerungsalter - Gemeinden	40
Abb. 36: Bevölkerungsalter - Kreise	41
Abb. 37: Altersdurchschnitt - Gemeinden	42
Abb. 38: Altersdurchschnitt - Kreise	43
Abb. 39: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	44
Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Kreise	45
Abb. 41: Pendler - Gemeinden	46
Abb. 42: Pendler - Kreise	47

Abb. 43: Wanderungen nach Alter – Gemeinden 2017	48
Abb. 44: Wanderungen nach Alter – Kreise 2017.....	49
Abb. 45: Wanderungen - Gemeinden	50
Abb. 46: Wanderungen - Kreise	51
Abb. 47: Haushalte - OBK	52
Abb. 48: Haushalte - Gemeinden.....	53
Abb. 49: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	54
Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden.....	54
Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	55
Abb. 52: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden.....	56
Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	56
Abb. 54: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	57
Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	58
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	59
Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	60
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	61
Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2015	62
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2006 bis 2015.....	63
Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden	64
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise.....	65
Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise.....	66
Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	67
Abb. 65: Wohnungslose Personen - Kreise.....	68
Abb. 66: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	69
Abb. 67: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	71
Abb. 68: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	72
Abb. 69: Bodenrichtwerte - Kreise.....	73
Abb. 70: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	74
Abb. 71: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	75
Abb. 72: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	76
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	77
Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	77
Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	79
Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	80
Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe ..	81
Abb. 79: Angebotsmieten.....	82
Abb. 80: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	83
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	84
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	84
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	84
Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	85
Abb. 85: Mietspiegel 2019.....	87

11. Fragebogen

Ihre Meinung ist uns wichtig. Wir würden uns freuen, wenn Sie den nachfolgenden Fragebogen an uns zurücksenden.

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Wohnungsmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.

Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:

	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
			des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6 - Expertenbefragung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 7 - Städte und Gemeinden auf eine Blick	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

- Immobilienmakler ja
- Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung ja
- Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung ja
- Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts ja
- Privatperson ja
- Sachverständiger für Grundstücksbewertung ja
- Sonstige ja

Rückantwort an:

**An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestr. 42
51643 Gummersbach**

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726273

12. Stichwortverzeichnis

A		M	
Altersdurchschnitt	42, 43	Marienheide	108
Angebotsmieten	82	Mieten	79
Arbeitslose Personen.....	64, 65	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen .	83
Arbeitslosenquote.....	66	Mietspiegel 1992 – 2015.....	84
B		Mietspiegel 2017 und 2019	86
Baualtersklassen	9	Mietwohnraumförderung	
Baufertigstellungen		Bedarfsniveau.....	32
Wohngebäude	22, 23	Darlehenshöhe	34
Wohnungen	24, 25	Einkommengrenzen	33
Wohnungen/1000 Einw.	26, 27	Gemeindeübersicht	34
Baugebiete	70	Gesamtsummen.....	35
Baugenehmigungen		Mietobergrenzen	83
Wohngebäude	18, 19	Mietwohnungsbestand	79
Wohnungen	20, 21	Morsbach	110
Bergneustadt	98	N	
Betriebskosten	62, 63	Nümbrecht.....	112
Bevölkerungsalter	40, 41	O	
Bevölkerungsdichte	44, 45	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	32
Bevölkerungsentwicklung	37, 38, 39	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
Bodenrichtwerte.....	72, 73	Ökonomische Faktoren	58
D		P	
Demografische Faktoren.....	37	Pendler.....	46, 47
E		Q	
Eigentumswohnungen		Quellenverzeichnis	125
Erstverkauf.....	77	R	
Wert, Wiederverkauf.....	76	Radevormwald	114
Einkommen	58, 59	Reichshof.....	116
Engelskirchen	100	S	
Experten am Wohnungsmarkt	88	Schulden	60, 61
F		Städte/Gemeinden, Übersicht.....	98
Fragebogen	128	Strukturdaten und wichtige Adressen	124
G		T	
Gemeinden/Städte, Übersicht	98	Transferleistungsempfänger	67
Gemeindeübersicht.....	8	W	
Grundsteuer und Einnahmen	71	Waldbröl	118
Gummersbach	102	Wanderungen.....	50, 51
H		nach Alter	48, 49
Häuser, Wiederverkauf		Wiehl	120
Grundstückswert	74	Wipperfürth.....	122
Wohnfläche.....	75	Wohngebäude, Anzahl	10, 11
Haushalte.....	52	Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	12, 13
Anzahl Alleinstehende	54	Wohnraumförderung	
Anzahl Kinder.....	57	Darlehenshöhe	30
Anzahl Personen.....	53	Einkommengrenzen	29
Hückeswagen.....	104	Gemeindeübersicht	30
I		Gesamtsummen.....	31
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	16, 17
Mietobjekte.....	80	Wohnungen, Anzahl	14, 15
Verkaufsobjekte	36	Wohnungsangebot	9
K		Wohnungsbestand	9
Kreisübersicht.....	8	Wohnungslose Personen	68, 69
L		Wohnungsnachfrage.....	37
Leerstand	28	Z	
Lindlar	106	Zinsentwicklung.....	78
		Zu- und Abwanderung.....	48